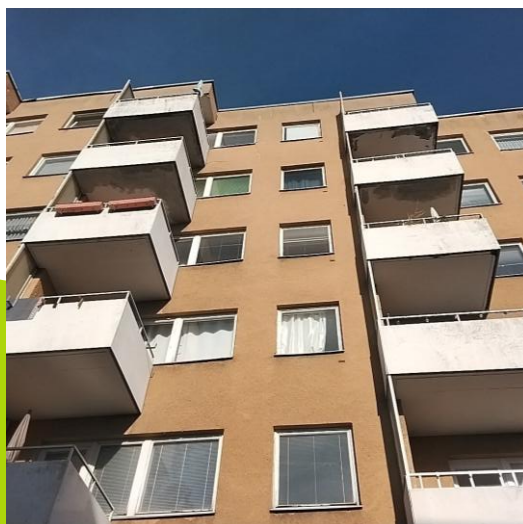
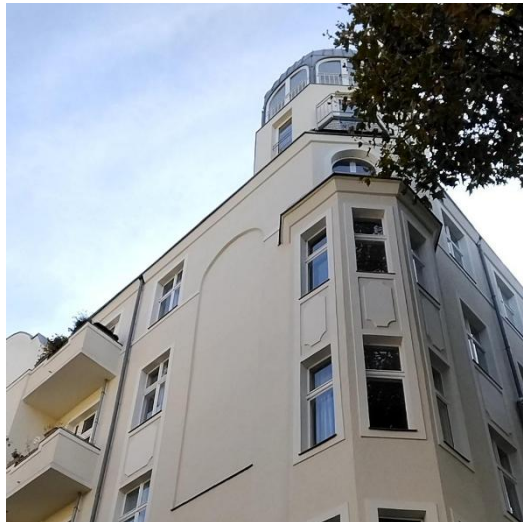




Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten „Jungfernheide“, „Mierendorff-Insel“ und „Alt-Lietzow“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Ergebnisbericht

**Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der
Anwendungsvoraussetzungen zur Fortschreibung einer
sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten „Jungfernheide“,
„Mierendorff-Insel“ und „Alt-Lietzow“ im Bezirk
Charlottenburg-Wilmersdorf**

Ergebnisbericht

Auftraggeber

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Fachbereich Stadtplanung

Auftragnehmerin

S·T·E·R·N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55 in 10405 Berlin
gf@stern-berlin.de

Bearbeitung

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Wiebke Köker | S·T·E·R·N GmbH
M.A. Urban Design Phil von Lueder | S·T·E·R·N GmbH
M.A. Kulturgeographie Juliane Kühn | S·T·E·R·N GmbH
B.A. Geographie Emma Wientapper | S·T·E·R·N GmbH

Abbildungen Deckblatt: © S.T.E.R.N. 2025

Berlin, im Sommer 2026

1	VORBEMERKUNGEN	5
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	5
1.2	Aktuelle Rechtslage und Rechtsprechung	6
1.3	Untersuchungsmethodik	7
1.3.1	Untersuchungskulisse und Prüfkriterien	7
1.3.2	Gewichtung innerhalb des Indikatoren-Clusters	17
1.3.3	Primärdatenerhebung - Haushaltsbefragung	19
1.3.4	Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung	20
1.3.5	Ergebnisdarstellung	22
1.3.6	Primärdatenerhebung - Ortsbegehung	22
1.3.7	Sekundärdatenanalyse	23
1.3.8	Infrastrukturdatenanalyse	23
2	SOZIALES ERHALTUNGSGBIET „ALT-LIETZOW“	24
2.1	Struktur und Charakteristik des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“	24
2.2	Soziale Infrastruktur im Gebiet	27
2.3	Untersuchungsergebnisse	31
2.3.1	Aufwertungspotenzial	31
2.3.2	Aufwertungsdruck	40
2.3.3	Verdrängungsgefährdung	49
2.3.4	Verdrängungsdruck	58
2.3.5	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung	60
2.3.6	Entwicklungstendenzen im sozialen Erhaltungsgebiet Alt-Lietzow	65
2.3.7	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	67
2.3.7.1	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	67
2.3.7.2	Negative städtebauliche Folgewirkungen	73
2.3.7.3	Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung	74
2.3.7.4	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	74
2.3.7.5	Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	75
3	SOZIALES ERHALTUNGSGBIET „JUNGFERNHEIDE“	76
3.1	Struktur und Charakteristik des soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	76
3.2	Soziale Infrastruktur im Gebiet	79
3.3	Untersuchungsergebnisse	83
3.3.1	Aufwertungspotenzial	83
3.3.2	Aufwertungsdruck	92

3.3.3	Verdrängungsgefährdung	101
3.3.4	Verdrängungsdruck	110
3.3.5	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung	112
3.3.6	Entwicklungstendenzen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	117
3.3.7	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	119
3.3.7.1	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	119
3.3.7.2	Negative städtebauliche Folgewirkungen	124
3.3.7.3	Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung	125
3.3.7.4	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	125
3.3.7.5	Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	126
4	SOZIALES ERHALTUNGSGEBIET MIERENDORFF-INSEL	127
4.1	Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets	127
4.2	Soziale Infrastruktur im Gebiet	130
4.3	Untersuchungsergebnisse	134
4.3.1	Aufwertungspotenzial	134
4.3.2	Aufwertungsdruck	143
4.3.3	Verdrängungsgefährdung	152
4.3.4	Verdrängungsdruck	161
4.3.5	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung	163
4.3.6	Entwicklungstendenzen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	168
4.3.7	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	170
4.3.7.1	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	170
4.3.7.2	Negative städtebauliche Folgewirkungen	175
4.3.7.3	Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung	176
4.3.7.4	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	176
4.3.7.5	Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	177
5	ANHANG	178
5.1	Literaturverzeichnis	178
5.2	Abbildungsverzeichnis	180
5.3	Tabellenverzeichnis	182

1 Vorbemerkungen

Diese vertiefende Nachuntersuchung soll prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die sozialen Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den bereits bestehenden sozialen Erhaltungsgebieten „Alt-Lietzow“, „Jungfernheide“ und „Mierendorff-Insel“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin weiterhin vorliegen. Dieser Ergebnisbericht fasst die zentralen Analyseergebnisse der (Nach-)Untersuchung aus erfolgter Haushaltsbefragung, Sekundärdaten- sowie Infrastrukturanalyse und Ortsbegehung übersichtlich zusammen.

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Stadt Berlin ist seit Jahren von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum gekennzeichnet, welches gemäß der Bevölkerungsprognose für Berlin auch bis zum Jahr 2040 weiter anhalten wird.¹ Es ist zu erwarten, dass sich die steigende Wohnungsnachfrage verstärkt auf den Bereich innerhalb des S-Bahnringes konzentrieren wird. Somit werden auch weite Teile des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf von diesen Entwicklungen betroffen sein. Der Wohnungsmarkt in diesen innerstädtischen Bereichen ist bereits angespannt, was zu steigenden Mieten führt. Besonders Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen haben, bspw. durch Aufwertungen des Wohnungsbestands und damit einhergehenden Mieterhöhungen, Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden. Neben den sozialen Auswirkungen auf die Betroffenen ergeben sich hieraus auch städtebauliche Probleme wie eine Unter- oder Überauslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen oder sogar ein Funktionsverlust dieser. Dies würde wiederum durch erforderliche Anpassungen oder Erweiterungen zu hohen Kosten führen. Zudem gibt es kaum Flächenreserven für neue Infrastruktureinrichtungen.

Um dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen und, um der Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung entgegenzuwirken, nutzt der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit dem Jahr 2018 das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Mit der sozialen Erhaltungsverordnung wird die Absicht verfolgt, die demografische und soziale Struktur der Wohnbevölkerung in einem räumlich abgegrenzten Gebiet vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Konkret sollen mit der sozialen Erhaltungsverordnung mietwirksame bauliche Aufwertungen der Wohnungsbestände sowie städtebauliche Entwicklungen vermieden werden, die zu einem Verlust leistbaren Wohnraums führen und daher eine Verdrängung der angestammten Bewohner*innen und Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung bewirken können. Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist folglich die Erhaltung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen und nicht der individuelle Schutz der Mieter*innen.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat in den vergangenen Jahren neun Gebiete mit der Anwendung sozialer Erhaltungsverordnungen einem besonderen städtebaulichen Schutz unterstellt. Für die vorliegende Untersuchung sind drei soziale Erhaltungsgebiete im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf relevant. Das Gebiet „Mierendorff-Insel“ wurde im August 2018 erstmals als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt. Die sozialen Erhaltungsverordnungen für „Jungfernheide“ und „Alt-Lietzow“ traten im Jahr 2021 in Kraft.

Die Regelungen des BauGB sehen für soziale Erhaltungsverordnungen keine feste zeitliche Befristung vor. In der Praxis gelten soziale Erhaltungsverordnungen jedoch als immanent befristet, weil sich Gebietskulisse und Bevölkerungszusammensetzung fortlaufend verändern können. Daher sind die Anwendungsvoraussetzungen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Vor diesem Hintergrund werden die drei sozialen Erhaltungsgebiete „Mierendorff-Platz“, „Jungfernheide“ und „Alt-Lietzow“ nun evaluiert. Ziel der (Nach-) Untersuchung der benannten sozialen Erhaltungsgebiete ist die erneute Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht: ein bauliches Aufwertungspotenzial, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck, eine verdrängungsgefährdete Wohnbevölkerung sowie eine Bindung der Wohnbevölkerung an das Erhaltungsgebiet und die dort vorhandene soziale Infrastruktur.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040.

Mit dieser Untersuchung hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin die S.T.E.R.N. GmbH im Juli 2025 beauftragt.

1.2 Aktuelle Rechtslage und Rechtsprechung

Seit März 2015 ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berliner Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig (Umwandlungsverordnung). Die Anwendung zeigt eine dämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt. Mit der Einführung der BauGB-Novelle wurde mit dem § 250 BauGB (Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geregelt. Damit sind Begründungen von Wohneigentum oder Teileigentum in Wohngebäuden, die vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestanden, genehmigungspflichtig. Die Landesregierungen können dazu gemäß § 201a BauGB (Verordnungsmächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt) eine Rechtsverordnung beschließen, die einen angespannten Wohnungsmarkt begründet. Das Land Berlin hat im Juli 2021 gemäß § 201a BauGB erstmals beschlossen, eine Rechtsverordnung gemäß § 250 BauGB zu erlassen, die das Land Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausweist und die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im gesamten Stadtgebiet unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Mit Inkrafttreten dieser Umwandlungsverordnung kann auch außerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden.² Die Umwandlungsverordnung wurde am 13. März 2025 zuletzt für weitere fünf Jahre verlängert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin hat am 07.04.2026 die „Verwaltungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (VV-Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete)“ beschlossen. Diese regelt nun berlinweit die anzuwendenden Genehmigungskriterien im Rahmen der Antragsprüfung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB und macht die bislang existierenden bezirklichen Genehmigungskriterien obsolet. Die VV-Genehmigungskriterien regelt Nutzungsänderungen sowie gängige bauliche Maßnahmen (u. a. Rückbau, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen, Grundrissänderungen, energetischen Maßnahmen, wohnwert-erhöhende Maßnahmen).

Die 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin hat darüber hinaus mit dem Urteil vom 02.04.2025 entschieden, dass wandhängende WCs und Handtuchheizkörper in Standardausführung sowie Balkone mit einer Größe von bis zu 4 Quadratmetern in sozialen Erhaltungsgebieten unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen genehmigungsfähig seien, da sie zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung im Sinne des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr.1 BauGB dienen.³ Diese Merkmale entsprechen gemäß der Entscheidung des Berliner Verwaltungsgerichts einem Ausstattungsstandard entsprechend mittlerer Wohnverhältnisse, dessen Genehmigung im Sinne einer behutsamen Anhebung der Wohnverhältnisse nicht versagt werden kann. Somit ist hinsichtlich dieser Merkmale in der Bewertung als zeitgemäßer Ausstattungsstandard ein bundesweiter Maßstab anzulegen. Das Verwaltungsgericht Berlin verweist zur Begründung unter anderem darauf, dass entsprechende Ausstattungsmerkmale bundesweit verbreitet seien und in den Mietspiegeln größerer deutscher Städte überwiegend nicht als wohnwerterhöhend eingestuft würden. Für Berlin besteht diesbezüglich jedoch weiterhin ein Zielkonflikt: Im Berliner Mietspiegel 2026 werden wandhängende WCs mit einem in der Wand eingelassenem Spülkasten sowie Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad weiterhin als wohnwerterhöhende Merkmale geführt. Auch wenn entsprechende Maßnahmen erhaltungsrechtlich genehmigungsfähig sein können, können sie mietrechtlich zu einer höheren Einordnung innerhalb der Mietspiegelspanne beitragen. Dies steht potenziell im Spannungsverhältnis zu den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts, insbesondere dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor verdrängungsrelevanten Aufwertungen.

² Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB - UmwandV) vom 21. September 2021 (GVBl. 2021, S. 1175).

³ Vgl. Urteil der 19. Kammer des Verwaltungsgericht Berlin vom 02.04.2025 (VG 19 K 17/22 und VG 19 K 351/23).

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Prüfung der Verdrängungswirkung einzelner Modernisierungsmaßnahmen an Bedeutung. Bei kosten- und umlagerelevanten Maßnahmen ist entscheidend, ob durch diese eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr entsteht oder verstärkt wird. Hierfür können Mietbelastungsschwellen als neuer fachlich-methodischer Prüfindikator herangezogen werden. Sie dienen dazu, die mögliche mietsteigernde Wirkung einer Maßnahme mit der Mietzahlungsfähigkeit der gebietsansässigen Haushalte in Beziehung zu setzen.

1.3 Untersuchungsmethodik

Nachfolgend wird die Methodik der vorliegenden (Nach-)Untersuchung beschrieben und dargestellt, welche Indikatoren für die Analyse herangezogen wurden. Es wird weiterhin erläutert, welche Relevanz diese für die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen in den bestehenden sozialen Erhaltungsgebieten haben.

Zunächst folgt die Herleitung und Vorstellung der Untersuchungskulisse, anschließend wird in den folgenden Kapiteln die Untersuchungsmethodik näher beschrieben.

1.3.1 Untersuchungskulisse und Prüfkriterien

Untersuchungskulisse

Die in dieser Untersuchung betrachteten sozialen Erhaltungsgebiete liegen innerhalb des Ortsteil Charlottenburg in unmittelbarer räumlicher Entfernung zueinander wie Abbildung 1 veranschaulicht. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Untersuchungskulissen der sozialen Erhaltungsgebiete nacheinander betrachtet und die Untersuchungsergebnisse sowie deren Bewertung dargelegt.

Die drei bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete umschließen folgende Planungsräume⁴ (PLR), die sich im Ortsteil Charlottenburg unweit der angrenzenden Bezirke Mitte und Spandau befinden:

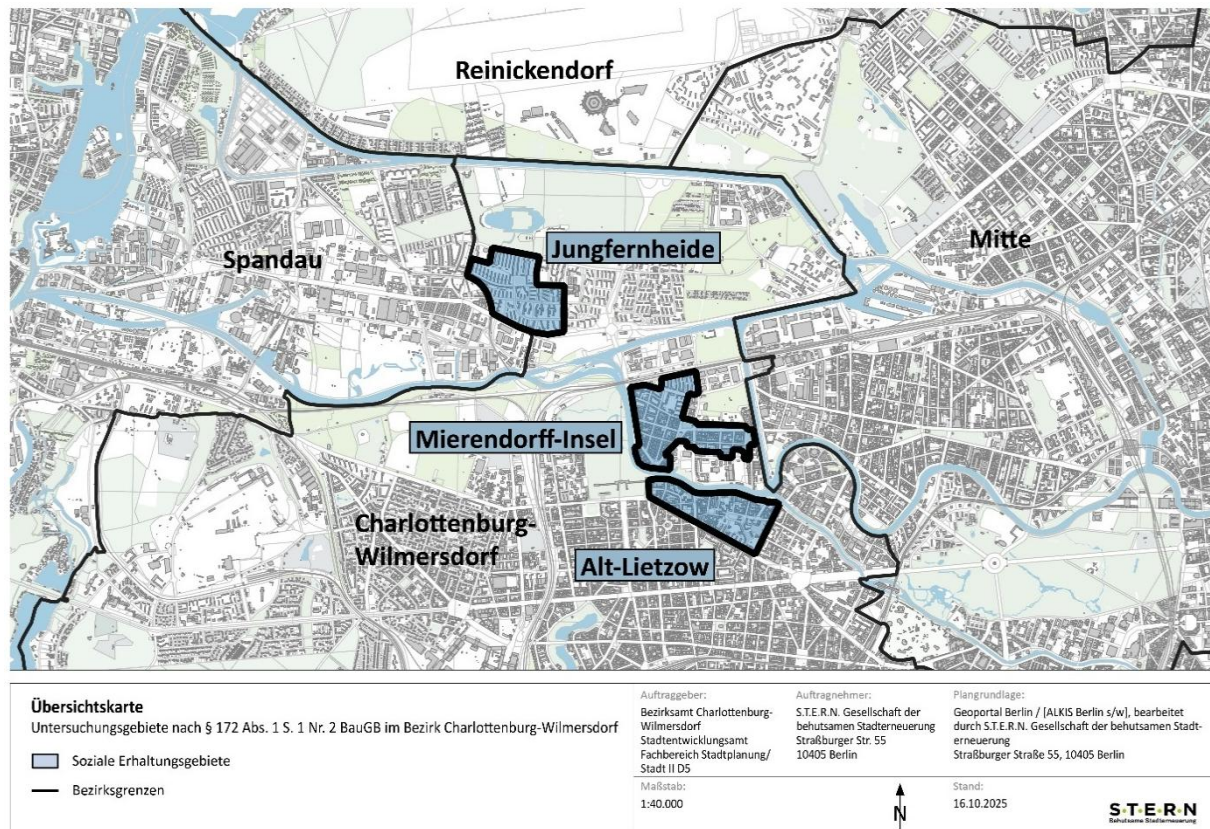
Tabelle 1: Einwohner*innen und Wohneinheiten in den sozialen Erhaltungsgebieten

Soziales Erhaltungsgebiet	Planungsräume
Alt-Lietzow	Alt-Lietzow
Jungfernheide	Jungfernheide/ Plötzensee
Mierendorff-Insel	Tegeler Weg Kaiserin-Augusta-Allee

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026; EMR 31.12.2024.

⁴ Im Land Berlin gelten seit 2006 die lebensweltlich orientierten Räume (LOR) als Grundlage für Planungen und statistische Auswertungen. Das gesamte Stadtgebiet wird dabei in Prognoserräume (PGR), Bezirksregionen (BZR) und Planungsräume (PLR) aufgeteilt. Die PLR stellen die unterste und damit kleinste Ebene dar. Kleinräumige statistische Daten werden auf dieser Grundlage veröffentlicht (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2021b)).

Abbildung 1: Untersuchungskulisse mit den drei sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf



Quelle: Eigene Darstellung.

Prüfkriterien im sozialen Erhaltungsrecht

Zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen für einen Fortbestand der Verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind nach den rechtlichen Bestimmungen Daten zur Wohnbevölkerung, zum Wohnungsbestand, zu den Wohnverhältnissen und zur sozialen Infrastruktur in den bestehenden sozialen Erhaltungsgebieten zusammenzuführen, zu analysieren und hinsichtlich des Untersuchungsziels zu bewerten. Festzustellen sind hierbei neben der aktuellen Situation (Status) auch die sozialstrukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung und Entwicklungen im Wohnungsbestand in den letzten Jahren (Dynamik).

Für die Untersuchung werden folgende fünf Cluster von Indikatoren gebildet, die für die Aussagebereiche maßgebliche Bedeutung haben:

- **Aufwertungspotenzial** (im Folgenden auch Ap) beschreibt die (noch) vorhandenen Möglichkeiten in den Gebieten zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände i. d. R. durch kostenintensive Modernisierung, umfassende energetische Gebäudesanierung, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen oder die Errichtung von Maisonette-Wohnungen durch Zusammenlegung von Bestandswohnungen mit neu ausgebauten Dachgeschossen.
- **Aufwertungsdruck** (im Folgenden auch Ad) gibt Auskunft darüber, ob die Aufwertungspotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden, z. B. erkennbar an gehäuften Bauanträgen und -genehmigungen, Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, erfolgten Umwandlungen, besondere Verkaufsaktivitäten im Immobilienbestand sowie Veränderungen im Gewerbebesatz mit der Tendenz zur Ansiedlung trend- und konsumorientierter Angebote sowie Fachgeschäften für den gehobenen Bedarf.
- **Verdrängungsgefährdung** (im Folgenden auch Vg) beschreibt die Wahrscheinlichkeit, dass im Zusammenhang mit den möglichen Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand und der damit voraussichtlich verbundenen Verringerung des Bestands an leistbaren Mietwohnungen relevante Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werden.

- **Verdrängungsdruck** (im Folgenden auch Vd) greift Anzeichen für bereits vollzogene Veränderungsbewegungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („erfolgte Verdrängungsprozesse“) auf, die sich u. a. in einer Abnahme der Anteile an statusniedrigeren bzw. einkommensschwächeren Haushalten zeigen.
- **Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung** (im Folgenden auch Gb) informiert zur Angewiesenheit der Wohnbevölkerung in der aktuellen Zusammensetzung auf die vorhandene lokale Infrastruktur sowie deren wohnungsbezogenen und sozialräumlichen Bindungen an das Wohnquartier. In der Folge von Aufwertungsprozessen kann es zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur kommen und damit öffentliche Investitionen zur Anpassung der Infrastruktur nötig machen.

In die Erarbeitung der einzelnen Indikatoren gehen neben ausgewählten Ergebnissen der Haushaltsbefragung auch Angaben aus amtlichen Quellen ein (vgl. nachfolgende Tabellen).

Zur Bewertung der Indikatoren werden die Werte für die Cluster „Aufwertungspotenzial“, „Verdrängungsgefährdung“ und „Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung“ methodisch aufbereitet. Die Prozentwerte werden dafür in einheitliche Bewertungsstufen eingeordnet, meist in „gering“, „mittel“ und „hoch“, teilweise auch nur in „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben.⁵ Ergänzend zu den in der Gesamtbewertung berücksichtigten Indikatoren werden teilweise zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert. Zur Visualisierung der Ergebnisdarstellung wird mit dem Ampelschema gearbeitet.

Einzelne, in dem Cluster „Aufwertungsdruck“ und „Verdrängungsdruck“ genutzte Indikatoren haben neben quantitativen auch qualitative Ausprägungen. Eine zusammenfassende Bewertung dieser Cluster durch die rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen einzelner Indikatoren ist daher nicht möglich bzw. zielführend. Darüber hinaus ist eine vergleichende quantitative Bewertung des Untersuchungsgebiets in diesen Clustern deshalb nicht sachgemäß, da es nicht um die Quantifizierung von Beständen oder Bevölkerungsgruppen geht, sondern um eine Einschätzung des gebietsbezogenen Aufwertungsdrucks bzw. Verdrängungsdrucks im gesamtstädtischen Kontext. Die Zusammenfassung der Indikatoren basiert daher auf eine überwiegend qualitativ-deskriptive Bewertung.

Im Ergebnis der Datenauswertungen werden das Aufwertungspotenzial, der Aufwertungsdruck, die Verdrängungsgefährdung, der Verdrängungsdruck und die identifizierte Gebietsbindung/ Infrastrukturnutzung in den Untersuchungsgebieten qualitativ und quantitativ dargestellt und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgen bei Fortsetzung der Entwicklungsdynamik bewertet. Anhand der Untersuchungsergebnisse wird eine Abschätzung vorgenommen, ob mit Fortbestand der besonderen Genehmigungsvorbehalte einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die beabsichtigte Schutzwirkung weiterhin erreicht werden kann.

⁵ Innerhalb der Indikatoren Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung werden Gewichtungen vorgenommen, die in Kapitel 1.3.2 beschrieben werden.

Tabelle 2: Übersicht Indikatorencluster

Cluster	Prüfung	Indikatoren (Auswahl)
Aufwertungs- potenzial	„Status“-Daten zum Gebäude- /Wohnungsbestand	9 Leitindikatoren (u. Kontextindikatoren) Wohnungsgrößenverteilung, Heizungsart, Sanitärausstattung, Balkone, Aufzüge, wohnererhöhende Ausstattungsmerkmale, Fassadendämmung, Wohnungen in privater Verfügbarkeit
Aufwertungs- druck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung des Gebiets	7 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren Umwandlung und Verkauf, Bautätigkeiten, Modernisierungen, Mieterhöhungen, Angebotsmietentwicklung, exogene Faktoren u. a.
Verdrängungs- gefährdung	„Status“-Daten zur soziodemografischen Struktur	6 Leitindikatoren Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Mietbelastung, u. a.
Verdrängungs- druck	„Dynamik“-Daten zur soziodemografischen Struktur	5 Leitindikatoren Entwicklung Einwohner*innen, Haushaltseinkommen, Langzeitarbeitslose, Kinderarmut u.a.
Gebietsbindung/ Infrastrukturnutzung	„Status“-Daten zur Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen bei Veränderungen	u. a. 6 Leitindikatoren Angaben zur Gebietsbindung, Wohndauer, Verhältnis der Bewohner*innenschaft zur lokalen Infrastruktur

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Im Einzelnen werden für die fünf Cluster folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial

Ifd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Indikatorengruppe 1: Ausstattungszustand				
Ap1	Wohnungsschlüssel	Wohnungsgrößenverteilung	HH-Befragung 2025	Ein überdurchschnittlicher Anteil an Kleinwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen. Ein überdurchschnittlicher Anteil an Großwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungsteilungen. Beides führt zu einer nachhaltigen Veränderung des Wohnungsschlüssels.
Ap2	Ausstattungs- zustand	Verteilung der Wohnungen nach Heizungsart	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.
Ap3		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitärausstattungen	HH-Befragung 2025	
Ap4		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Balkonen	HH-Befragung 2025	
Ap5		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Aufzügen	HH-Befragung 2025	
Ap6		Verteilung der Wohnungen nach wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen	HH-Befragung 2025	
Ap7		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Wärme-/Schallschutzverglasung	HH-Befragung 2025	
Ap8		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein einer Fassadendämmung	HH-Befragung 2025	
Indikatorengruppe 2: Eigentumsverhältnisse				
Ap9	Eigentumsverhältnis	Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit	HH-Befragung 2025, Zensus 2022	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Beständen besonders aufwertungsbedroht und somit erhaltungsrechtlich relevant.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Ergänzend zu den dargestellten Indikatoren werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse des Aufwertungspotenzials hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In Analysecluster Aufwertungspotenzial werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Begehungsergebnisse (augenscheinliches Aufwertungspotenzial der Wohngebäude),
- Lage und Erschließung des Gebiets (Lage des Gebiets zu angrenzenden Aufwertungsgebieten sowie Qualität der verkehrlichen Erschließung sind wesentliche Faktoren der Attraktivität städtischer Wohnstandorte),
- Wohnungen mit Substandard (WC außerhalb der Wohnung, Ofenheizung/Nachtspeicherheizung, Quelle: HH-Befragung 2025).

Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck

Hinweis: In diesem Cluster erfolgt eine qualitativ deskriptive Bewertung, da eine quantitative Bewertung hier durch eine rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen einzelner Indikatoren nicht möglich ist.

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Ad1	Modernisierung	Anteil der Wohnungen, in denen innerhalb der letzten 5 Jahre Modernisierungen vorgenommen wurden	HH-Befragung 2025	Ein hohes Modernisierungsvolumen ist ein Anzeichen für einen hohen Aufwertungsdruck.
Ad2	Mieterhöhungen nach Modernisierung	Prozentualer Anstieg der Mieten nach Modernisierung	HH-Befragung 2025	Mietsteigerungen, die anteilig auf die Miete umgelegt werden können, bilden einen Anreiz für rentierliche Modernisierungsmaßnahmen und verweisen auf einen Aufwertungsdruck.
Ad3	Mietentwicklung	Entwicklung der Angebotsmieten	SenSBW 2017-2025 (PLR)	Ein überproportionaler Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises in den letzten Jahren deutet auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad4	Umwandlung/ Verkauf	Umwandlungen 2020 bis 2025 am Bestand 2022 im PLR	Gutachter- ausschuss für 2020/ 2024 (PLR)	Ein hohes bzw. zunehmendes Umwandlungsgeschehen in den letzten Jahren spricht für eine zunehmende Attraktivität, in dem Gebiet Eigentumswohnungen zu bilden und in Wohnraum zu investieren.
Ad5		Wohnungsverkäufe 2020 bis 2025 am Bestand 2022 im PLR		Der Umfang an Verkaufsfällen in den letzten Jahren kann Hinweise auf die aktuelle Entwicklung der Attraktivität, in Wohnraum im Gebiet zu investieren, geben.
Ad6	Wohnlage	Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel	EMR 2020-2024	Eine Hochstufung der Wohnlagenzuordnung und damit eine Erhöhung der Lagequalität deuten auf eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad7	Mieterhöhungs- spielraum	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vergleich)	HH-Befragung 2025/SenSBW 2025	Je höher die Differenz zwischen Bestandsmiete und Neuvermietungsmiete ausfällt, umso höher ist tendenziell der Anreiz, mit umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Ergänzend zu den dargestellten Indikatoren werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse des Aufwertungsdrucks hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. Im Analysecluster Aufwertungsdruck werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Bestandsmietniveau zur Argumentationshilfe für Ad2 und zur Qualifizierung des preisgünstigen Segments,
- exogene Aufwertungsfaktoren,
- ergänzend zu Ad1 Aussagen zu den Bauanträgen und Baugenehmigungen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.

Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung

Ifd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Indikatorengruppe 1: sozioökonomische Lage				
Vg1	Einkommen	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	HH-Befragung 2025	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen können weniger flexibel auf Wohnkostensteigerungen reagieren und sind damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.
Vg2	Mietbelastung	Anteil der Haushalte nach gruppierten Mietbelastungsquoten	HH-Befragung 2025	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders durch potenzielle Wohnkostensteigerungen betroffen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.
Indikatorengruppe 2: soziodemographische bzw. soziale Lage				
Vg3	Haushalte mit Kindern	Haushalte nach Anzahl der Kinder	HH-Befragung 2025	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil, stärker auf lokale Infrastruktur angewiesen und haben es tendenziell schwerer auf dem Wohnungsmarkt alternativen Wohnraum zu finden.
Vg4	Bildungsabschluss	Befragte nach Berufsbildungsabschluss	HH-Befragung 2025	Bewohner*innen ohne berufsqualifizierenden Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.
Vg5	Senior*innen	Anteil Senior*innen nach Altersklassen	EMR Daten 2024	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.
Vg6	Nationalität	Personen nach Herkunft	EMR Daten 2024	Eingewanderte und ihre (direkten) Nachkommen sowie Ausländer*innen sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen als Deutsche.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Ergänzend zu den dargestellten Indikatoren werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse der Verdrängungsgefährdung hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Anteil Haushalte mit ALG I/ALG II-Bezug (Quelle: HH-Befragung 2025),
- Anteil Langzeitarbeitsloser und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2023),
- Anteil Transferbezieher*innen und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2023),
- Kinderarmut und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2023),
- Anteil Alleinerziehende (Quelle: HH-Befragung 2025).

Tabelle 6: Indikatoren im Cluster Verdrängungsdruck

Hinweis: In diesem Cluster erfolgt eine qualitativ deskriptive Bewertung, da eine quantitative Bewertung hier durch eine rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen einzelner Indikatoren nicht möglich ist.

Ifd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quelle	Relevanz / Deutung
Vd1	Dynamiken allgemein	Einwohner*innen-entwicklung	EMR Daten 2024	Ein überproportionaler Bevölkerungszuwachs kann als Anhaltspunkt für eine zunehmende / anhaltende Attraktivität des Gebiets gewertet werden.
Vd2		Entwicklung der Haushaltsein-kommen nach unterschiedlichen Zuzugsperioden	HH-Befragung 2025	Ein Zuwachs einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen deutet auf soziale Veränderungsprozesse hin, die Folge von baulichen Aufwertungsprozessen sein können.
Vd3	Entwicklung ausgewählter Bevölkerungs-gruppen	Entwicklung der Anteile von Migrant*innen	EMR Daten 2024	In der Regel spricht eine Abnahme bzw. unterdurchschnittliche Zunahme an Migrant*innen für Aufwertungsprozesse im Gebiet, da diese Personengruppe aufgrund von Diskriminierung häufiger am Wohnungsmarkt benachteiligt ist und stärker von Segregationsprozessen betroffen ist. ⁶
Vd4		Entwicklung der Anteile Langzeitarbeitsloser (SGB II)	MSS 2021 / 2023	Eine überdurchschnittliche Abnahme an Langzeitarbeitslosen spricht für Aufwertungs- und soziale Veränderungsprozesse im Gebiet.
Vd5		Entwicklung der Kinderarmut	MSS 2021 / 2023	Eine überdurchschnittliche Abnahme der Kinderarmut spricht für Aufwertungs- und soziale Veränderungsprozesse im Gebiet.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Ergänzend zu den dargestellten Indikatoren werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse des Verdrängungsdrucks hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Entwicklung des Wanderungsvolumens (Quelle: SenSBW: MSS 2021-2023),
- Entwicklung der Mietbelastung (Quelle: Haushaltsbefragung 2025).

⁶ Antidiskriminierungsstelle des Bundes: Wohnungsmarkt, o. J., Abschnitt „Umfrageergebnisse zu rassistischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“. Dort wird angegeben, dass 35 % der wohnungssuchenden Personen mit Migrationshintergrund von rassistischer Diskriminierung bei der Wohnungssuche berichteten. <https://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/ueberdiskriminierung/lebensbereiche/alltagsgeschaeft/wohnungsmarkt/wohnungsmarkt-node.html>

Tabelle 7: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

Ifd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quelle	Relevanz/Deutung
Indikatorengruppe 1 – Nachbarschaft				
Gb1	Zufriedenheit Nachbarschaft/ Gebiet	Haushalte, die sich ehrenamtlich im Kiez engagieren bzw. auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind	HH-Befragung 2025	Angewiesenheit auf die Nachbarschaftshilfe bzw. ehrenamtliches Engagement verdeutlicht eine starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung.
Gb2	Wohndauer	Anteil Haushalte nach Wohndauerklassen	EMR-Daten 2024	Eine hohe Wohndauer spricht tendenziell für einen starken Bezug zum Gebiet und dessen infrastrukturellen Angeboten sowie für gewachsene Netzwerk- und Nachbarschaftsstrukturen.
Indikatorengruppe 2 – soziodemographische bzw. soziale Lage				
Gb3	Infrastruktur-nutzung	Haushalte nach Umfang der Nutzung der lokalen Infrastruktur	HH-Befragung 2025	Eine hohe Nutzungsintensität der Infrastrukturangebote durch die Bewohner*innen sprechen sowohl für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander wie auch für ein zur Bevölkerungsstruktur passendes Infrastrukturangebot.
Gb4		Angewiesenheit der Haushalte auf lokale Infrastrukturangebote	HH-Befragung 2025	Angewiesenheit auf die lokale Infrastruktur verdeutlicht Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung.
Gb5		Angewiesenheit auf die fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur	HH-Befragung 2025	Angewiesenheit auf die fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur verdeutlicht Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung.
Gb6	Umzugswille	Haushalte nach Umzugsabsicht	HH-Befragung 2025	Eine geringe Umzugsneigung der Haushalte spricht für eine hohe Zufriedenheit mit dem Umfeld, der Nachbarschaft und insgesamt einen starken Bezug zum Wohngebiet.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Ergänzend zu den dargestellten Indikatoren werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse der Gebietsbindung hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren aus der Haushaltsbefragung hinzugezogen:

- Angewiesenheit auf günstige Mieten,
- Haushalte nach Nutzung unterschiedlicher öffentlicher Infrastrukturangebote im Gebiet,
- Entwicklung der Anteile an Haushalten mit Kindern nach unterschiedlichen Zuzugsperioden.

1.3.2 Gewichtung innerhalb des Indikatoren-Clusters

Um den unterschiedlichen Folgewirkungen der einzelnen Indikatoren innerhalb eines Indikatorenclusters Rechnung zu tragen, wird innerhalb der Indikatorencluster Aufwertungspotenzial (Ap), Verdrängungsgefährdung (Vg) und Gebietsbindung (Gb) eine Gewichtung in der Bewertung vorgenommen.

Die Indikatoren des Clusters Aufwertungspotenzial werden hierzu in die zwei Indikatorengruppen Ausstattungszustand und Eigentumsverhältnisse unterteilt. Da die Eigentumsverhältnisse im Rahmen der Bewertung des Aufwertungspotenzials eine wichtige Grundlage bzgl. der Frage darstellen, wie intensiv und mit welcher Renditeorientierung vorhandene Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand ausgeschöpft werden, fließt dieser Indikator mit einer zweifachen-Gewichtung (20%) gegenüber den anderen Indikatoren in die Bewertung des baulichen Aufwertungspotenzials ein. Alle weiteren Indikatoren des Indikatorenclusters Aufwertungspotenzial sammeln sich in der Indikatorengruppe Ausstattungszustand und fließen zu jeweils gleichen Anteilen von 10 % in die Bewertung mit ein. Begründet wird das damit, dass jegliche Veränderungen des Ausstattungszustands in der Bewertung des Aufwertungspotenzials nur schwer gegeneinander abgewogen werden können und mit gleichen Anteilen zu insgesamt 80 % in der Berechnung Berücksichtigung finden (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Gewichtung innerhalb des Indikatorenclusters Aufwertungspotenzial

Aufwertungspotenzial (Ap)		
Indikatorengruppe 1: Ausstattungszustand		
Wohnungsgrößenverteilung (Ap 1)	80 %	10 %
Verteilung der Wohnungen nach Heizungsart (Ap 2)		10 %
Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitärausstattungen (Ap 3)		10 %
Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Balkonen (Ap 4)		10 %
Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Aufzügen (Ap 5)		10 %
Verteilung der Wohnungen nach wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen (Ap 6)		10 %
Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Wärme-/Schallschutzfenstern (Ap 7)		10 %
Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein einer Fassadendämmung (Ap 8)		10 %
Indikatorengruppe 2: Eigentumsverhältnisse		
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit (Ap 9)	20 %	20%
Gesamt	100 %	100 %

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Innerhalb des Indikatorenclusters Verdrängungsgefährdung wird die zentrale Bedeutung der sozioökonomischen Lage für eine drohende Verdrängung von Mietenden mit Hilfe der vorgenommenen Gewichtung gegenüber der soziodemographischen Lage der Gebietsbevölkerung stärker berücksichtigt. Die Indikatoren Einkommen und Mietbelastung fließen dementsprechend mit jeweils 25 % in die Bewertung des Verdrängungsgefährdung ein. Die zur Indikatorengruppe soziodemographische Lage gehörenden Indikatoren werden mit jeweils ca. 12,7 % in die Bewertung der Verdrängungsgefährdung miteinbezogen, da sie die Gebietsbevölkerung in ihren sozialen Ausprägungen tiefergehend beschreiben, ohne dass ein direkter ökonomischer Bezug zur Verdrängungsgefährdung identifizierbar ist. Die Indikatorengruppe soziodemographische bzw. soziale Lage wird folglich, wie die andere Indikatorengruppe sozioökonomische Lage in der Bewertung der Verdrängungsgefährdung, zu 50 % berücksichtigt (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Gewichtung innerhalb des Indikatorenclusters Verdrängungsgefährdung

Verdrängungsgefährdung (Vg)		
Indikatorengruppe 1: sozioökonomische Lage		
Einkommen (Vg 1)	50 %	25 %
Mietbelastung (Vg 2)		25 %
Indikatorengruppe 2: soziodemographische bzw. soziale Lage		
Haushalte mit Kindern (Vg 3)	50 %	Ca. 12,7 %
Bildungsabschluss (Vg 4)		Ca. 12,7 %
Senior*innen (Vg 5)		Ca. 12,7 %
Nationalität (Vg 6)		Ca. 12,7 %
Gesamt	100 %	100 %

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

Innerhalb des Indikatorenclusters Gebietsbindung wird ebenfalls eine Gewichtung vorgenommen. Da davon ausgegangen wird, dass die Wohndauer der Haushalte sowie ein mögliches Engagement innerhalb des Wohngebietes bzw. die Inanspruchnahme von Nachbarschaftshilfe wesentlich für die Gebietsbindung ist, werden diese beiden Indikatoren mit jeweils 25 % stärker berücksichtigt und fließen zusammengefasst in der Indikatorengruppe Nachbarschaft zu 50 % mit in die Analysen ein (vgl. Tabelle 10). Die anderen 50 % werden durch die Indikatorengruppe 2 Infrastrukturnutzung und Umzugsabsicht abgebildet. Hier gehen die zu dieser Gruppe gehörenden Einzelindikatoren zu jeweils ca. 12,7 % mit ein.

Tabelle 10: Gewichtung innerhalb des Indikatorenclusters Gebietsbindung

Gebietsbindung (Gb)		
Indikatorengruppe 1: Nachbarschaft		
Angewiesen auf Nachbarschaftshilfe (Gb1)	50 %	16,7 %
Ehrenamtliches Engagement (Gb2)		16,7 %
Wohndauer (G3)		16,7 %
Indikatorengruppe 2: Infrastrukturnutzung und Umzugsabsicht		
Angewiesenheit auf Infrastruktur (Gb4)	50 %	25 %
Umgzugsabsichten (Gb5)		25 %
Gesamt	100 %	100 %

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

1.3.3 Primärdatenerhebung - Haushaltsbefragung

Zur Erhebung von gebietsspezifischen Daten zur Wohnbevölkerung, dem Wohnungsbestand und der Verbindung zwischen Wohnumfeld und Gebietsbevölkerung wurde eine schriftliche Mehr-Themen-Befragung (im Folgendem auch HH-Befragung) unter den ansässigen Haushalten in den drei bestehenden sozialen Erhaltungsgebieten durchgeführt. Die Haushaltsbefragung erfolgte mit einem standardisierten Fragenbogen im September und Oktober 2025, welcher den Haushalten mit einem Anschreiben, einem kostenfreien Rücksendeumschlag sowie einem Erläuterungsblatt zum Datenschutz und einer Gebietskarte zugestellt wurde. Neben der postalischen Teilnahmemöglichkeit mittels des (deutschsprachigen) Papierfragebogens, war es den Haushalten ebenfalls möglich, die Befragung online in deutscher sowie englischer, türkischer, russischer und arabischer Sprache auszufüllen. Auf die mehrsprachige online Version des Fragebogens wurde in dem postalischen Anschreiben verwiesen. Den Zugang zur Online-Befragung erlangten die Haushalte durch einen individualisierten Zugangscode, welcher auf dem Papierfragebogen gedruckt war. Durch einen Abgleich der Zugangscode konnte eine doppelte Teilnahme der Haushalte ausgeschlossen bzw. korrigiert werden.

Während des Befragungszeitraums standen die S.T.E.R.N. GmbH sowie der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf telefonisch und per Mail für Rückfragen zur Verfügung. Dieses Angebot wurde vereinzelt wahrgenommen, sodass Unklarheiten beim Ausfüllen des Fragebogens zeitnah geklärt werden konnten.

Mittels des Fragenkatalogs wurden Angaben zu folgenden Merkmalen erhoben:

- demografische Merkmale (Alter, Nationalität der befragten Personen und aller Haushaltsmitglieder sowie die Haushaltsstruktur),
- sozioökonomische Merkmale (Bildungsabschluss, Erwerbsstatus, Einkommensart/-höhe, Bezug von Transferleistungen),
- wohnungsspezifische Merkmale (Gebäudetyp, Gebäudealter, Eigentumsform, Eigentumstyp, Wohnungstyp, Ausstattung, Ausstattungsveränderung, Wohnungsgrößen, Miethöhe nach Mietbestandteilen und Mietenentwicklung, Wohndauer, Modernisierung, Wohnstandortwechsel),
- Nutzungsgewohnheiten und Anforderungen an die soziale Infrastruktur.

Die Datenerhebung und -auswertung der Untersuchung erfolgte anonymisiert und wurde nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen der empirischen Sozialforschung durchgeführt und entspricht den verwaltungsrechtlichen Vorgaben für Erhebungen und Begründungen von Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB.⁷

Tabelle 11: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2025

soziales Erhaltungsgebiet	Verteilquote	Verteilte Fragebögen	Rücklauf insgesamt	Rücklauf online	Rücklauf analog	Rücklaufquote
Alt-Lietzow	100 %	4.800	919	29,4 %	70,6 %	19,1 %
Jungfernheide	100 %	3.850	448	28,6 %	71,4 %	11,6 %
Mierendorff-Insel	50 %	5.050	896	31,4 %	68,6 %	17,7 %

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2025.

Um die erforderlichen gebietsspezifischen Aussagen treffen zu können, wurden die Befragungen in den sozialen Erhaltungsgebieten „Jungfernheide“ und „Alt-Lietzow“ als Vollerhebung durchgeführt. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ konnte aufgrund des größeren Gebietsumgriffs eine Teilerhebung mit einer Verteilquote von 50 % der Haushalte erfolgen. Die Haushalte wurden dabei zufällig ausgewählt. Die höchste erzielte Rücklaufquote liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bei rund 19 %, im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ beteiligten sich rund 18 % der Haushalte. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ konnte eine Rücklaufquote von rund 12 % erzielt

⁷ vgl. hierzu u. a. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03.03.2022 - OVG 2 A 21.19.

werden. Die in Tabelle 11 dargestellten Stichprobenumfänge bzw. Rückläufe sind für eine repräsentative sozialstatistische Erhebung ausreichend und darüber hinaus hinreichend, um differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z. B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) durchzuführen. Das folgende Teilkapitel erläutert die Repräsentativitätsprüfung der erzielten Stichproben ausführlich.

1.3.4 Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung

Zur Prüfung der Repräsentativität der erzielten Befragungs-Stichprobe hinsichtlich der Grundgesamtheit „Personen“ wurden die im Einwohnermelderegister (EMR) erfassten Angaben zu den Merkmalen „Haushaltsgröße“ und „Herkunft“ sowie „Alter“ herangezogen.

Bei der Überprüfung der erzielten Stichproben auf das Merkmal „Herkunft“ ergibt sich zwischen den erzielten Stichproben aus der Haushaltsbefragung und den Daten aus dem EMR für die drei Untersuchungsgebiete eine Differenz bezüglich der Merkmalsausprägungen „Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit“, „Personen mit Migrationsgeschichte“ und „Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit“. An der Befragung haben sich Personen mit Migrationsgeschichte und ausländische Staatsangehörige weniger beteiligt, als anhand der Referenzdaten des EMR (Stand 12/2024) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um eine Abweichung, die bei schriftlichen Haushaltsbefragungen auftreten kann. Aufgrund der oftmals vorhandenen Sprachbarrieren ist eine Unterrepräsentanz dieser Gruppen erwartbar, sodass diese Abweichung als systematischer Stichprobenfehler bezeichnet wird. Die Differenz im Abgleich von Statistik und Haushaltsbefragung bewegt sich in den Untersuchungsgebieten zwischen ca. -33 und +25 Prozentpunkten, wie Tabelle 12 zeigt. D. h. Deutsche mit Migrationsgeschichte und Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit sind in den Datensätzen der Haushaltsbefragung geringer vertreten als im EMR ausgewiesen und Deutsche dementsprechend überrepräsentiert.

Tabelle 12: Erzielte Stichprobe in Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik EMR nach Merkmal „Herkunft“ – vor Gewichtung

	Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit		Personen mit Migrationsgeschichte		Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ HH-Befragung 2025	75,4 %	-24,6%	12,3 %	8,3%	12,2 %	16,4%
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ Statistik – EMR 2024	50,8 %		20,6 %		28,6 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ HH-Befragung 2025	74,1 %	-33,3%	10,9 %	8,3%	15,0 %	25,0%
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ Statistik – EMR 2024	40,8 %		19,2 %		40,0 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ HH-Befragung 2025	73,6 %	-23,5%	11,2 %	8,9%	15,2 %	14,6%
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ Statistik – EMR 2024	50,1 %		20,1 %		29,8 %	

Quelle: wie angegeben.

Auch beim Merkmal „Haushaltsgröße“ zeigen sich Abweichungen im Vergleich zur Haushaltsstatistik des Amtes für Statistik Berlin/Brandenburg (Stand 12/2024). Insbesondere 1-Personen-Haushalte sind in der Befragung tendenziell unterrepräsentiert, während Haushalte mit mehreren Personen überrepräsentiert sind. In den untersuchten sozialen Erhaltungsgebieten „Alt-Lietzow“, „Jungfernheide“ und „Mierendorff-Insel“ liegen die Differenzen bei 1-Personen-Haushalten zwischen 16 und 21 Prozentpunkten (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13: Stichprobe der Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik AfS nach Merkmal „Haushaltsgröße“ – vor Gewichtung

	1-Personen-HH		2-Personen-HH		3-Personen-HH		4-und-mehr-Personen-HH	
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ HH-Befragung 2025	40,4 %	21,2 %	37,5 %	-15,5 %	13,4 %	-4,6 %	8,7 %	-1,1 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ Statistik – AfS BB 2024	61,6 %		22,0 %		8,8 %		7,6 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ HH-Befragung 2025	49,4 %	16,2 %	35,3 %	-14,8 %	10,1 %	-2,7 %	5,2 %	1,4 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ Statistik – AfS BB 2024	65,6 %		20,5 %		7,4 %		6,6 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ HH-Befragung 2025	45,8 %	17,7 %	36,8 %	-15,5 %	10,1 %	-2,3 %	7,2 %	0,2 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ Statistik – AfS BB 2024	63,5 %		21,3 %		7,8 %		7,4 %	

Quelle: wie angegeben.

In Reaktion auf die dargestellten Abweichungen wurden die Stichproben der drei Untersuchungsgebiete mehrdimensional nach den Merkmalen „Herkunft“ und „Haushaltsgröße“ gewichtet. Nach der Gewichtung zeigt sich, dass die erzielten Stichproben näher an den Referenzwerten aus dem EMR bzw. der amtlichen Statistik liegen. Bei der Herkunft ist die Unterrepräsentanz von Personen mit Migrationsgeschichte und ausländischer Staatsangehörigkeit weitgehend ausgeglichen: In den sozialen Erhaltungsgebieten liegen die Abweichungen nach Gewichtung bei maximal 7,5 Prozentpunkten (Tabelle 14). Auch beim Merkmal Haushaltsgröße verbessern sich die Werte deutlich. 1-Personen-Haushalte, die zuvor unterrepräsentiert waren, entsprechen nach Gewichtung weitgehend den Statistikwerten. 2- bis 4-Personen-Haushalte zeigen Abweichungen von maximal 4 %-Prozentpunkten (Tabelle 15). Zusätzlich wurde geprüft, ob sich durch die Gewichtung relevante Veränderungen beim Merkmal „Alter“ ergeben. Hier zeigten sich vor und nach der Gewichtung keine relevanten Abweichungen, sodass der Altersaufbau der Stichprobe nahezu unverändert bleibt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Gewichtung die Repräsentativität der Haushaltsbefragung deutlich verbessert und die Stichprobe nun eine angemessene Grundlage für die weiteren Auswertungen darstellt.

Tabelle 14: Stichprobe in Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik EMR nach Merkmal „Herkunft“ – nach Gewichtung

	Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit		Personen mit Migrationsgeschichte		Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ HH-Befragung 2025	58,3 %	-7,5 %	18,9 %	1,7 %	22,8 %	5,8 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ Statistik – EMR 2024	50,8 %		20,6 %		28,6 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ HH-Befragung 2025	44,2 %	-3,4 %	19,0 %	0,2 %	36,8 %	3,2 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ Statistik – EMR 2024	40,8 %		19,2 %		40,0 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ HH-Befragung 2025	56,1 %	-6,0 %	18,5 %	1,6 %	25,4 %	4,4 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ Statistik – EMR 2024	50,1 %		20,1 %		29,8 %	

Quelle: wie angegeben.

Tabelle 15: Stichprobe in Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik EMR nach Merkmal „Haushaltsgröße“ – nach Gewichtung

	1-Personen-HH		2-Personen-HH		3-Personen-HH		4-und-mehr-Personen-HH	
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ HH-Befragung 2025	62,7 %	-1,1 %	22,3 %	-0,3 %	8,0 %	0,8 %	7,1 %	0,5 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ Statistik – AfS BB 2024	61,6 %		22,0 %		8,8 %		7,6 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ HH-Befragung 2025	61,6 %	4,0 %	22,6 %	-2,1 %	8,7 %	-1,3 %	7,1 %	-0,5 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ Statistik – AfS BB 2024	65,6 %		20,5 %		7,4 %		6,6 %	
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ HH-Befragung 2025	65,5 %	-2,0 %	20,5 %	0,8 %	7,6 %	0,2 %	6,4 %	1,0 %
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ Statistik – AfS BB 2024	63,5 %		21,3 %		7,8 %		7,4 %	

Quelle: wie angegeben.

1.3.5 Ergebnisdarstellung

Die jeweilige Auswertungsgesamtheit kann in den Einzeldarstellungen variieren, da i. d. R. von den Haushalten nicht alle Fragen beantwortet wurden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Angabe der Nennungen bei der Indikatoren-Ergebnisdarstellung und den Basisdaten verzichtet. In der Auswertung des Datensatzes wurde auf eine Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Angaben der amtlichen Statistik (EMR, Gebäude- und Wohnungszählung, Mikrozensus u. a.) des Landes Berlin geachtet.

In der Darstellung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung wird, wenn nicht anders genannt, das arithmetische Mittel der jeweiligen Teilpopulation der Befragungsgesamtheit dokumentiert. Analog der amtlichen Statistik wird bei Einkommensangaben oder Angaben zum Mietniveau ersatzweise oder ergänzend auch der Median (mittlerer Wert) angegeben. Variable mit dem Zusatz „%“ sind Prozentangaben, soweit nicht anders angegeben, der jeweiligen Grundgesamtheit (=100 %). Nicht auf 100 zu addierende Prozentwerte beruhen auf Rundungsdifferenzen. In den Datentabellen werden aus Gestaltungsgründen z. T. Haushalte mit HH und Wohnungen mit Whg. abgekürzt.

1.3.6 Primärdatenerhebung - Ortsbegehung

Zur Ermittlung

- der Bau- und Nutzungsstruktur sowie teilräumlicher Besonderheiten,
- des allgemeinen Instandhaltungszustands der Wohngebäude und der Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand,
- von aktuellen Leerständen und Brachflächen,
- von aktuell durchgeführten Baumaßnahmen (Neubau sowie Sanierung und Instandsetzung) im Wohnungsbestand sowie
- der städtebaulichen Verhältnisse im Verflechtungsbereich

wurden im Oktober 2025 systematische Begehungen der bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Aufnahmen wurden kartiert und insbesondere in der Bewertung des Aufwertungspotenzials und des Aufwertungsdrucks berücksichtigt.

1.3.7 Sekundärdatenanalyse

Ergänzend zu der Haushaltsbefragung wurden für die (Nach-)Untersuchung Daten und Informationen aus folgenden amtlichen Quellen herangezogen:

- Bevölkerungsstatistik auf der Ebene der Statistischen Blöcke von 2020 und 2024 – demographische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Anteile an Ausländerinnen und Ausländern und Migrantinnen und Migranten, Angaben zur Wohnlage etc. (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg),
- Angebotsmieten auf Grundlage PLR von 2017 bis 2025 (VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen RegioKontext),
- Angebotsmieten auf Grundlage von PLZ-Gebieten 2025 (CBRE Berlin Hyp Wohnmarktreport Berlin 2025).
- planungsraumbezogene Statistiken aus dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ (MSS) 2025 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen),
- Statistische Berichte zu Haushaltsgröße und Haushaltstyp nach PLR 2020 bis 2024 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg),
- Zensus 2022 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg),
- Statistik zu Wohnungsverkäufen und Umwandlungen nach PLR von 2017 bis 2024 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin),
- Angaben zum Wohnungsbestand aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 sowie der Fortschreibung 2024 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg),
- Haushaltsäquivalenzeinkommen aus dem Mikrozensus 2024 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg),
- Informationen zur sozialen Infrastrukturversorgung aus dem vorliegenden bezirklichen Sozialen Infrastrukturkonzept SIKo 2022 (Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf),
- Berliner Mietspiegel 2024 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen),
- Sozialwohnungskataster der Bezirke 2020-2025 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen),
- Eigentumsstruktur und Auskunft über Erteilung von Negativzeugnissen (Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf),
- Antragsgeschehen in den drei untersuchten sozialen Erhaltungsgebieten (BA Charlottenburg-Wilmersdorf).

1.3.8 Infrastrukturdatenanalyse

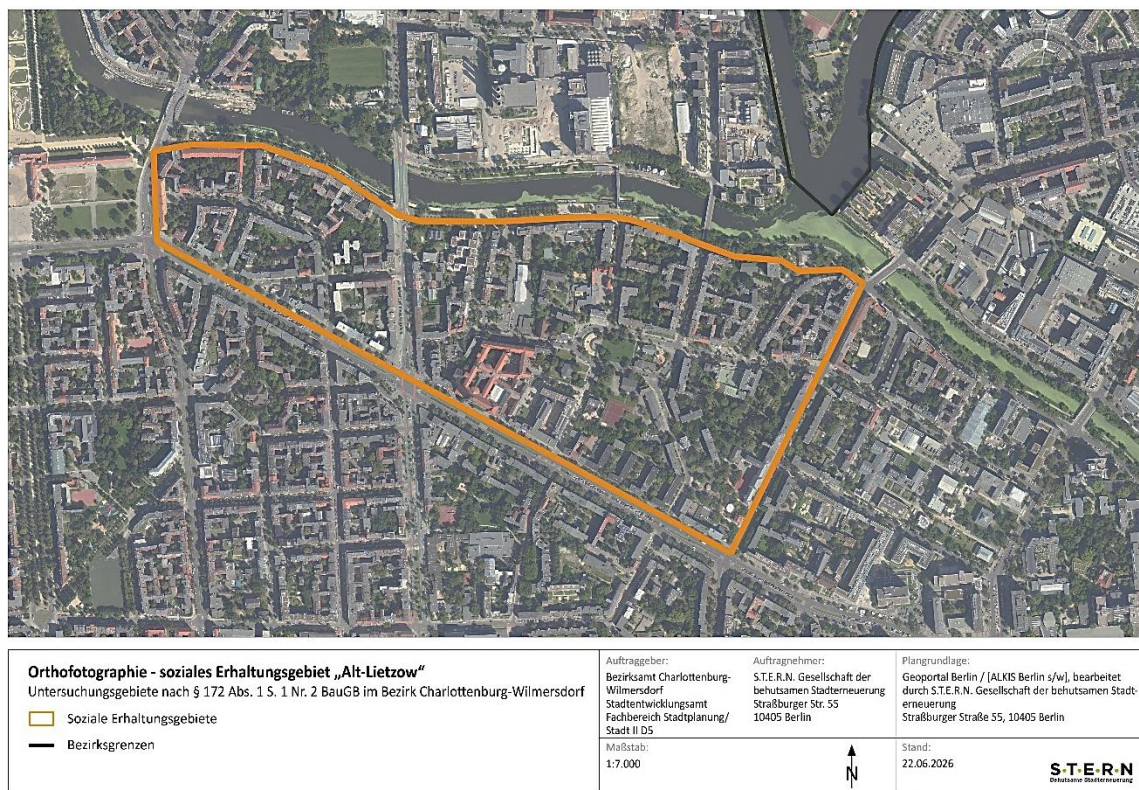
Für die Infrastrukturanalyse wurden ergänzend zur Sekundärstatistik die Fortschreibung des bezirklichen Sozialen Infrastrukturkonzepts (SIKo) Charlottenburg-Wilmersdorf 2022, die Bezirksregionenprofile sowie weitere Fachplanungen und Fachdaten des Landes Berlin ausgewertet. Hierzu zählen insbesondere die Bevölkerungsprognose 2024 bis 2040 einschließlich kleinräumiger Ergebnistabellen, der Förderatlas 2023 zum Kitaausbauprogramm, der Bericht zum Kindertagesstättenentwicklungsplan sowie die Karten des Berliner Umweltatlas. Diese Quellen bilden zentrale Planungsgrundlagen für die Bewertung der sozialen und grünen Infrastruktur. Ihre getrennte Auswertung nach Infrastrukturarten ermöglicht eine differenzierte Einschätzung der Versorgungssituation in den Untersuchungsgebieten und der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen bei einem Verzicht auf den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung.

2 Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

2.1 Struktur und Charakteristik des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“

Das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ liegt im Osten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Charlottenburg. Im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ leben 9.196 Einwohner:innen⁸ (Stichtag: 31.12.2025). Das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ umfasst rund 53,7 Hektar und wird im Norden durch die Spree, im Osten durch die Cauerstraße, im Süden durch die Otto-Suhr-Allee sowie im Westen durch die Straße Luisenplatz begrenzt.⁹ Die soziale Erhaltungsverordnung „Alt-Lietzow“ ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Nördlich schließt das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ an das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ an, südlich angrenzend befinden sich die sozialen Erhaltungsgebiete „Gierkeplatz“ und „Richard-Wagner-Straße“. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem die Spree und das Schloss Charlottenburg.

Abbildung 2: Gebietsumriss soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

Der Untersuchungsraum entspricht der festgelegten Erhaltungskulisse und damit dem gesamten Planungsraum (PLR) Alt-Lietzow (04300619) und ist der Bezirksregion Otto-Suhr-Allee/Kantstraße (043006) zugeordnet.¹⁰ Anzumerken ist, dass in der Fortschreibung des SiKo 2020-2022 die LOR-Systematik vor 2021 zur räumlichen Betrachtung der Daten genutzt wurde. Durch die Zusammenlegung der vormals zwei Bezirksregionen Otto-Suhr-Allee (040306) und Kantstraße (040308) zur Bezirksregion Otto-Suhr-Allee/Kantstraße (043006) können sich somit Abweichungen in der Betrachtung von Verlaufsdaten ergeben.¹¹

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht A I 16 – hj 2 / 25. Einwohnerregisterstatistik Berlin 31. Dezember 2025. Bestand – LOR-Planungsräume, erschienen Februar 2026, Tabelle 1, S.19.

⁹ www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/stadtentwicklung/stadtplanung/staedtebauliche-bauberatung/artikel.652304.php (04.05.2026).

¹⁰ <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/sozialraumorientierte-planungsgrundlagen/lebensweltlich-orientierte-raeume/> (04.05.2026).

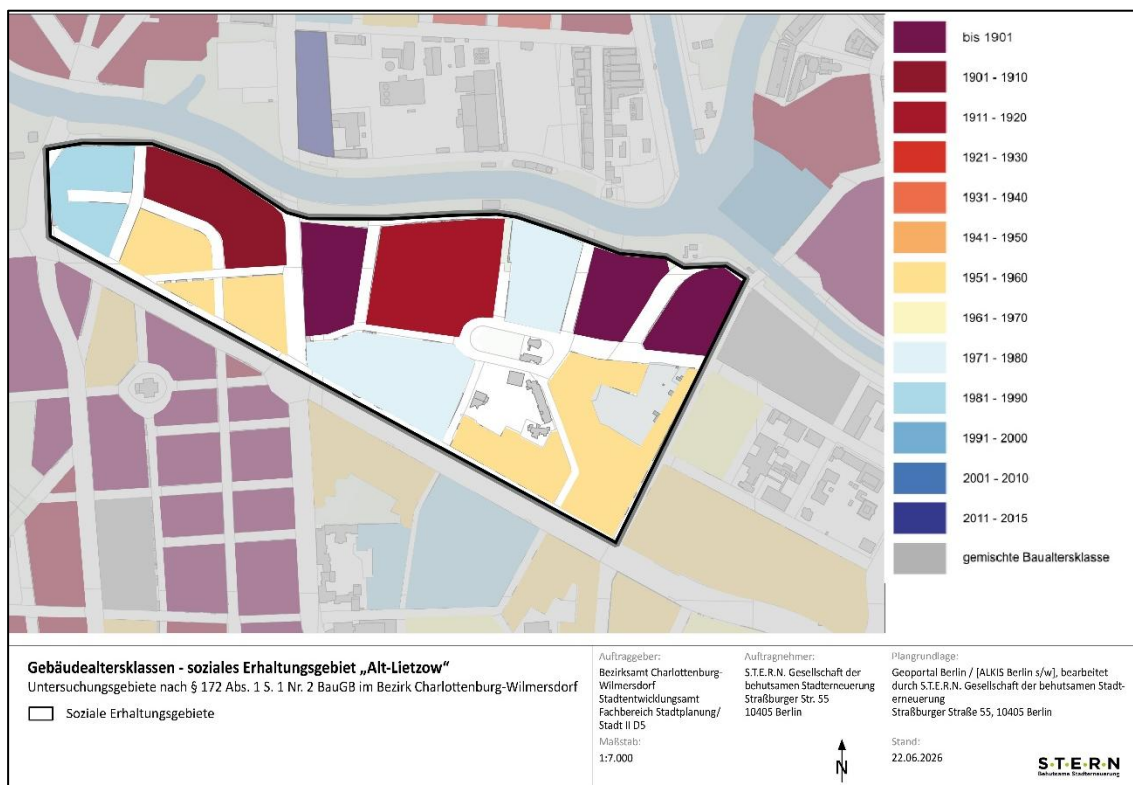
¹¹ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin(2023): SiKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist insbesondere durch seine attraktiven Wohnlagen am Wasser im nördlichen Gebietsteil geprägt. Den räumlichen Mittelpunkt bildet der gleichnamige Platz mit der ehemaligen Evangelischen Kirche Alt-Lietzow. Rund um diesen Gebietskern konzentrieren sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen, darunter (Grund-)Schulen und das Rathaus Charlottenburg.

Abbildung 2 zeigt die Gebäudealter im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“. Dabei wird deutlich, dass das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in dieser Hinsicht eine heterogene Struktur aufweist. Während nördlich der Otto-Suhr-Allee ein Großteil der Wohnblöcke zwischen 1950 und 1980 entstanden ist, lassen sich die meisten Wohngebäude in Spreenähe einer Erbauungszeit bis 1920 zuordnen. Ausnahmen bilden die Bebauung am westlichen Rand des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ in Richtung Luisenplatz sowie die Bereiche nördlich des historischen Platzes Alt-Lietzow in Richtung Spree. Die städtebauliche Struktur wird überwiegend durch eine teilweise offene Blockrandbebauung geprägt. Eine Ausnahme bildet ein kleiner Bereich mit Zeilenbauten zwischen Warburgzeile und Loschmidtstraße. Der gemischte Gewerbebesatz ist durch geringen Leerstand, kleinteilige Gastronomie und kleingewerbliche Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft geprägt.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ befinden sich zahlreiche Denkmäler. Dazu zählt unter anderem das Gartendenkmal des historischen Stadtplatzes Alt-Lietzow. Darüber hinaus stehen auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unter Denkmalschutz, etwa die Ludwig-Cauer-Grundschule und die Loschmidt-Oberschule. Unter den Wohngebäuden ist insbesondere die Gesamtanlage „Wohnanlage Otto-Suhr-Allee“ (Nr. 09040531), errichtet 1957 bis 1958, als Baudenkmal hervorzuheben.¹²

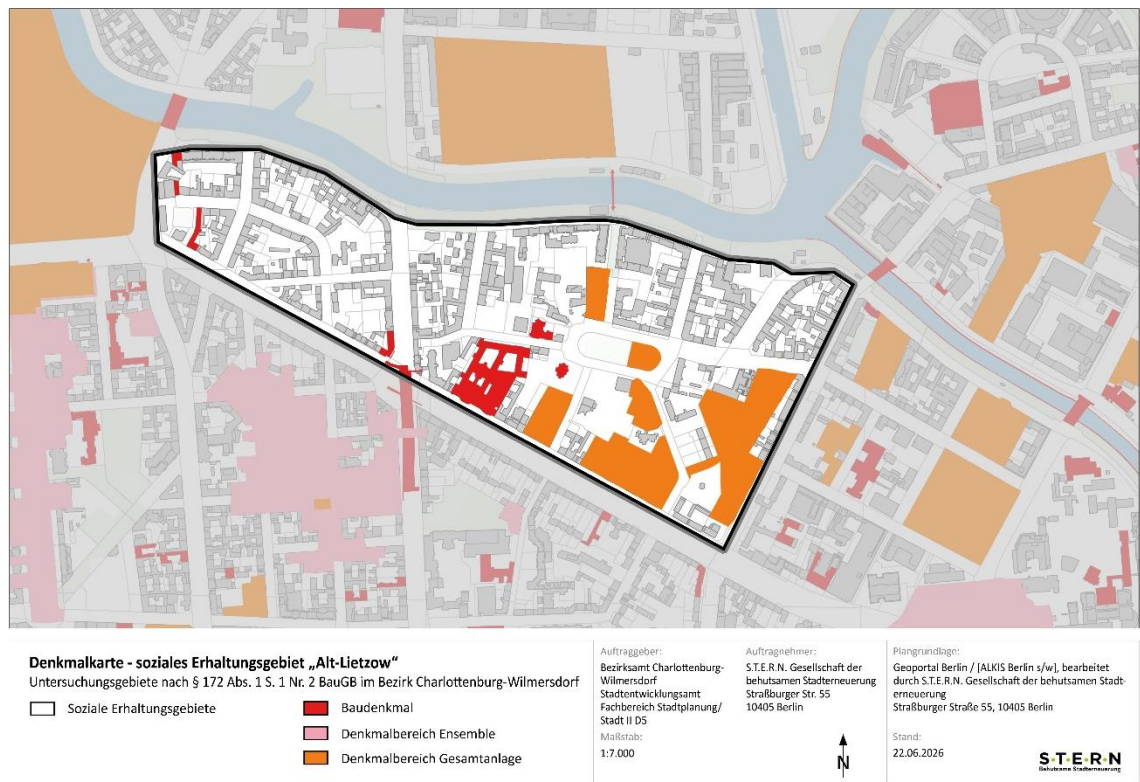
Abbildung 3: Baulter im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

¹² https://denkmaldatenbank.berlin.de/daobj.php?obj_dok_nr=09040531 (04.05.2026).

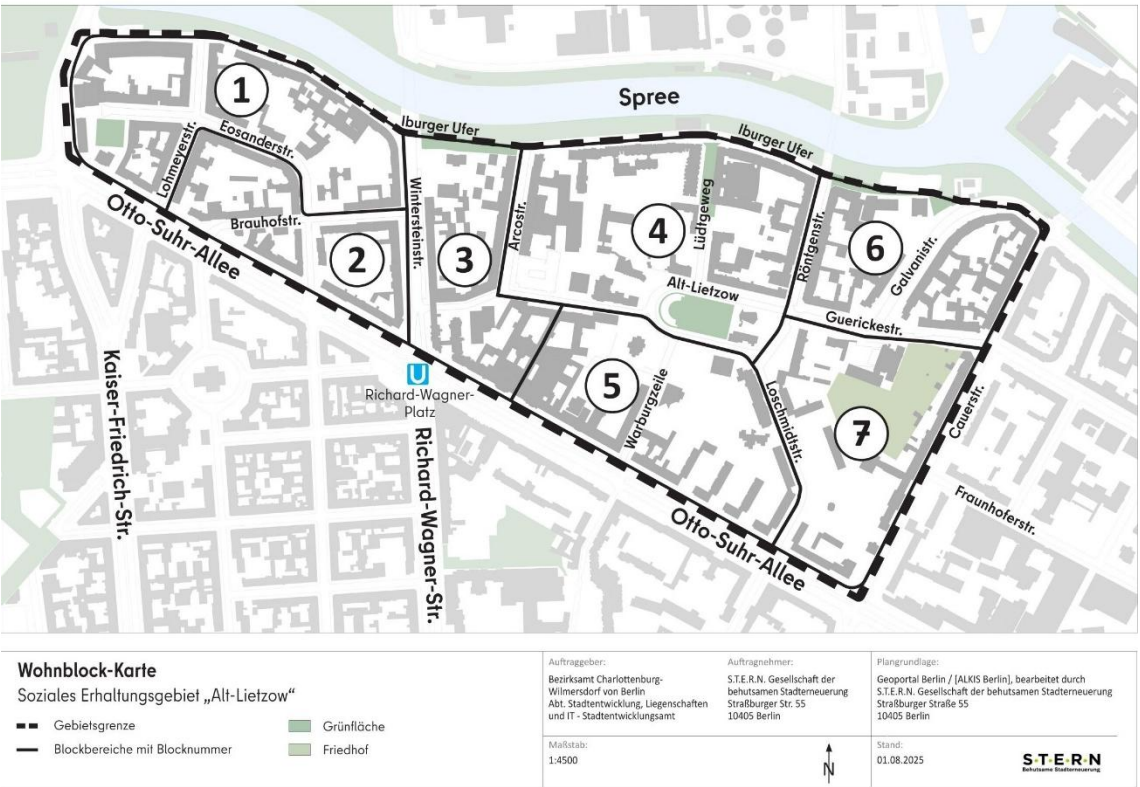
Abbildung 4: Denkmalschutz im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

Zur Erlangung kleinräumiger Erkenntnisse und Analyseergebnisse innerhalb des Gebiets wurde die Untersuchungskulisse in sieben Blöcke unterteilt. Mittels dieser Unterteilung im Rahmen der Haushaltsbefragung können die Erhebungsdaten kleinräumig und detailliert ausgewertet werden.

Abbildung 5: Wohnblöcke zur Datenerhebung mittels Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

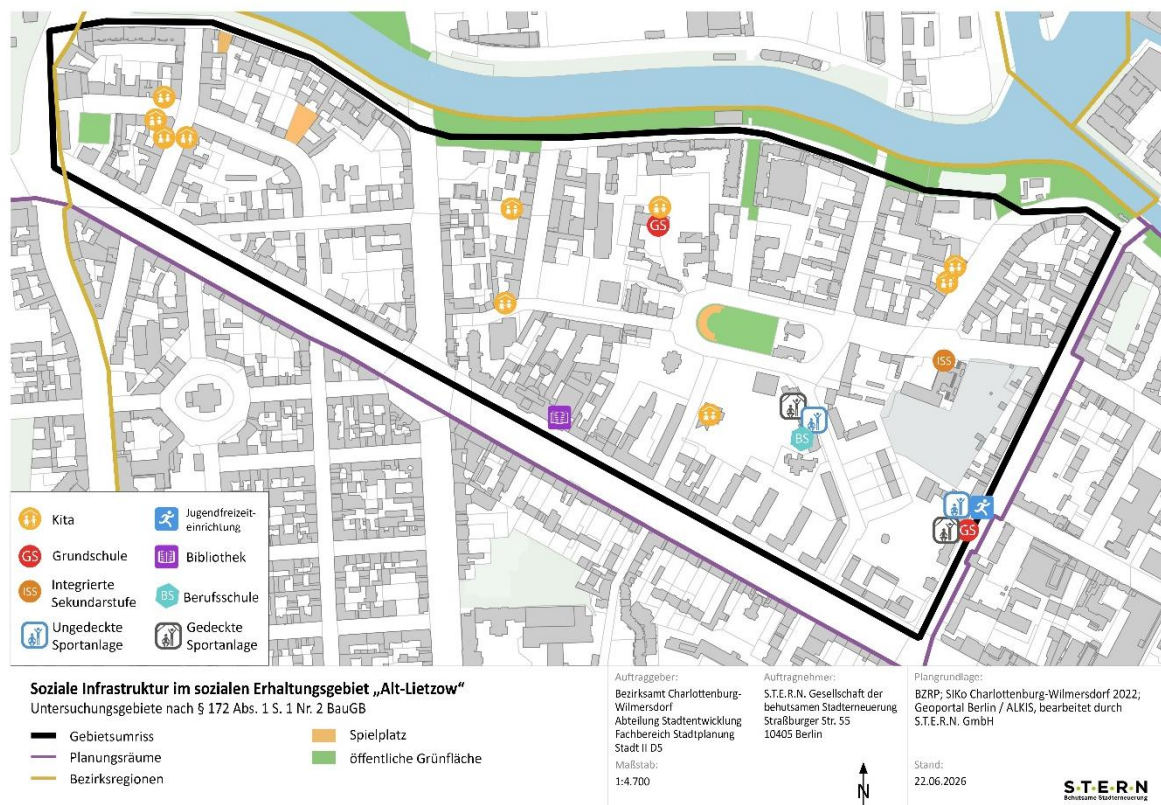
2.2 Soziale Infrastruktur im Gebiet

Folgende Infrastrukturangebote und -einrichtungen sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ vorhanden (Stand: 31.12.2021).¹³

Dazu gehören:

- zehn Standorte der Kindertagesbetreuung, von denen vier Standorte organisatorisch einer gemeinsamen Kindertagesstätte zugeordnet sind; vier Standorte weisen jeweils mehr als 30 Plätze auf, die übrigen Standorte verfügen über Kapazitäten zwischen 12 und 25 Plätzen,
- eine öffentliche und eine private Grundschule, eine private Integrierte Sekundarschule sowie eine öffentliche Berufsschule mit sonderpädagogischen Aufgaben,
- eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung am Standort der Ludwig-Cauer-Grundschule sowie eine Bibliothek,
- vier öffentliche Grünflächen,
- vier Spielplätze,
- zwei gedeckte und zwei ungedeckte Sportanlagen.

Abbildung 6: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Bevölkerungsentwicklung

Das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ gehört zum Prognoseraum Charlottenburg-Zentrum (0430), für den laut kleinräumiger Bevölkerungsprognose bis 2040 ein leichter Bevölkerungsrückgang erwartet wird. Die Bevölkerung sinkt von rund 109.980 Personen im Jahr 2024 auf rund 108.620 Personen im Jahr 2040, was einem Rückgang um rund 1,2 %

¹³www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/region/bzr-06-1334595.php (06.05.2026).

entspricht. Damit fällt die Entwicklung weniger negativ aus, als im gesamten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, für den ein Rückgang von rund 2,5 % prognostiziert wird, steht jedoch im Gegensatz zur berlinweiten Entwicklung. Für Berlin insgesamt wird bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von 2,8 % erwartet. Auffällig ist insbesondere die Altersstruktur. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren im Prognosezeitraum zurückgeht, nimmt die Altersgruppe der über 65-Jährigen zu. Damit ist trotz leicht sinkender Gesamtbevölkerung von einer wachsenden Bedeutung altersbezogener Infrastruktur- und Unterstützungsbedarfe auszugehen.¹⁴

Kindertagesstätten

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ befinden sich zehn Standorte der Kindertagesbetreuung, wobei vier Standorte organisatorisch einer gemeinsamen Kindertagesstätte zugeordnet sind. Für die übergeordnete Einordnung ist die Bezirksregion Otto-Suhr-Allee/Kantstraße relevant. Diese wird im Kita-Förderatlas 2023 der Kategorie 4 zugeordnet. Damit werden derzeit noch Platzreserven bzw. eine durch Ausbau gesicherte Angebotssteigerung bei zugleich prognostisch sinkendem Bedarf angenommen. Die Bezirksregion ist damit nicht als vorrangiger Förderbedarf eingestuft.¹⁵ Ergänzend zeigt die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Prognosezeitraum 0430 Charlottenburg-Zentrum, einen Rückgang der unter 7-Jährigen von rund 6.188 Kindern im Jahr 2024 auf rund 5.741 Kinder im Jahr 2040.¹⁶ Dieser Rückgang fällt etwas stärker aus als im Gesamtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Insgesamt deutet dies eher auf eine langfristige Entlastung des quantitativen Kitaplatzbedarfs hin. Gleichwohl bleibt eine kleinräumige Beobachtung sinnvoll, da die Kitaentwicklungsplanung weiterhin die Bedeutung eines bedarfsgerechten, räumlich passenden Angebotes betont.¹⁷

Grundschulen

Bereits im Schuljahr 2019/20 bestand auf Ebene des Gesamtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf rechnerisch eine defizitäre Versorgung: Bei 82,5 vorhandenen Grundschulzügen und einem Soll von 86 Zügen ergab sich ein Fehlbedarf von 3,5 Zügen. Ohne zusätzliche Maßnahmen würde sich die Versorgungssituation laut SIKo weiter verschärfen: Bis 2025/26 steigt das Defizit auf 10,5 Züge, bis 2028/29 auf 13 Züge. Mit den vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen wird jedoch eine rechnerische Entlastung beschrieben. Bis 2025/26 sollen 9,5 zusätzliche Züge und bis 2028/29 weitere 3,5 Züge geschaffen werden, sodass das gesamtbezirkliche Defizit rechnerisch ausgeglichen werden könnte, sofern die Maßnahmen umgesetzt werden.¹⁸ Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ befinden sich mit einer öffentlichen und einer privaten Grundschule zwar schulische Angebote vor Ort; die Bewertung der Versorgung kann daraus jedoch nicht unmittelbar abgeleitet werden, da die Grundschulplatzbilanz im SIKo auf Ebene des Gesamtbezirks erfolgt.

Ergänzend kann jedoch die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Prognosezeitraum Charlottenburg-Zentrum herangezogen werden. Danach ist für die grundschulrelevante Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen langfristig eher eine demografische Entlastung zu erwarten. Die Zahl sinkt von rund 4.727 Kindern im Jahr 2024 auf rund 4.606 Kinder im Jahr 2030 und rund 4.396 Kinder im Jahr 2040. Das entspricht einem Rückgang um rund 121 Kinder bzw. 2,6 % bis 2030 und um rund 331 Kinder bzw. 7,0 % bis 2040. Gleichwohl lässt sich daraus keine kleinräumige Versorgungssicherheit ableiten, da die SIKo-Bilanz auf Bezirksebene erfolgt und lokale Engpässe weiterhin bestehen können. Zudem können Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung im Bestand, etwa durch den Zuzug von Familien, die Zahl der Kinder im Grundschulalter kleinräumig verändern und zusätzliche Bedarfe auslösen.¹⁹

Jugendfreizeiteinrichtungen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist das Angebot der standortgebundenen Jugendarbeit sehr begrenzt. Die einzige standortgebundene Jugendfreizeiteinrichtung ist der Schülerclub „Oase“ an der Ludwig-Cauer-Grundschule mit 16 Plätzen. Für die übergeordnete Bezirksregion Otto-Suhr-Allee/Kantstraße liegt die Relation der Plätze in

¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

¹⁵ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2023): *Förderatlas 2023. Kita- und Jugendbauprogramm*, S. 1 ff..

¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

¹⁷ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2023): Bericht über Kindertagesstättenentwicklungsplan: Umsetzung des Kindertagesstättenbauprogramms, Bedarfsentwicklung und Fachkräfteausstattung in Kitas, S. 5 ff..

¹⁸ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22

¹⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

standortgebundenen Angeboten der Jugendarbeit zur Bedarfsgruppe bei 68,5 % und damit über dem Bezirkswert Charlottenburg-Wilmersdorf von 59,7 %, jedoch leicht unter dem Berliner Wert von 75,9 %.²⁰ Für den damals maßgeblichen Prognoseraum CW 3 weist das SIKo trotz berücksichtigter Kapazitätsentwicklung weiterhin einen erheblichen Fehlbedarf von 1.099 Plätzen bis 2025 bzw. 1.159 Plätzen bis 2030 aus.²¹ Auch die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2040 deutet für Charlottenburg-Zentrum auf keine wesentliche Entlastung hin, da die jugendrelevante Altersgruppe der 6- bis unter 27-Jährigen langfristig leicht zunimmt, während sie im Bezirk insgesamt leicht rückläufig ist.²² Insgesamt ist die Versorgung daher weiterhin als stark entwicklungsbedürftig einzuschätzen.²³

Sonstige soziale und grüne Infrastruktur

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bestehen mit dem Mehrgenerationenhaus, der Caritas-Sozialstation und dem Caritas-Seniorenheim Bernhard-Lichtenberg-Haus mehrere seniorenbezogene Angebote; bezirkliche Begegnungsstätten bzw. Seniorenfreizeitstätten sind für Alt-Lietzow jedoch nicht ausgewiesen.²⁴

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ befinden sich mehrere öffentliche Grünflächen und Spielplatzstandorte. Öffentliche Grünflächen liegen rund um den Dorfanger Alt-Lietzow, am Eosanderplatz im Westen des Untersuchungsraums sowie im Norden am Charlottenburger Ufer und am Lüdtgeweg. Spielplätze befinden sich am Dorfanger Alt-Lietzow, am Charlottenburger Ufer, entlang der südlichen Bebauung des Charlottenburger Ufers sowie in der Eosanderstraße. Die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen wird im Umweltatlas²⁵ teils räumlich unterschiedlich bewertet: Der westliche Bereich zwischen Luisenplatz und Wintersteinstraße wird als „versorgt“ eingestuft, während der östliche Bereich als „unterversorgt“ gilt. Der Anteil privater und halböffentlicher Grünflächen ist im gesamten Untersuchungsraum gering bis mittel.²⁶

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ befinden sich zwei gedeckte und zwei ungedeckte Sportanlagen, die jeweils an der Loschmidt-Oberschule und der Ludwig-Cauer-Grundschule angesiedelt sind. Dennoch zeigt sich im SIKo für den Prognoseraum CW 3 sowohl bei den gedeckten als auch bei den ungedeckten Kernsportanlagen eine deutliche Unterversorgung.²⁷ Bei den gedeckten Sportflächen wird bis 2025 ein Defizit von rund 9.795 m² und bis 2030 von rund 9.645 m² ausgewiesen. Auch bei den ungedeckten Kernsportanlagen bleibt die Versorgung stark defizitär: Der Versorgungsgrad liegt 2020 bei nur 0,33 m² je Einwohner*in und damit deutlich unter dem Richtwert von 1,47 m² je Einwohner*in; bis 2030 wird weiterhin ein Fehlbedarf von rund 166.663 m² prognostiziert. Aufgrund geringer Flächenpotenziale in den innerstädtischen Bereichen, ist laut SIKo kaum mit einer grundlegenden Verbesserung der Versorgung zu rechnen.²⁸

Mit der Heinrich-Schulz-Bibliothek (inkl. Musikabteilung) liegt ein zentraler Bibliotheksstandort des Bezirks im Untersuchungsraum Alt-Lietzow. Das SIKo führt den Bibliotheksstandort im Rathaus Charlottenburg mit 1.160 m² Publikumsfläche auf. Zugleich bewertet das SIKo die Bibliotheksversorgung im Bezirk insgesamt als deutlich unzureichend: Weder die Zentralbibliothek noch die notwendigen Mittelpunkt- und Stadtteilbibliotheken werden als angemessen ausgebaut beschrieben. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist daher trotz vorhandenem Standort von einem qualifizierungsbedürftigen Angebot auszugehen.²⁹

²⁰ www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/region/bzr-06-1334595.php#4 (18.05.2026).

²¹ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22.

²² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

²³ Die Fortschreibung des SIKo 2020–2022 arbeitet noch mit der LOR-Systematik vor 2021 und ordnet den Untersuchungsraum Alt-Lietzow dem Prognoseraum CW 3 zu. Für die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose wird der Prognoseraum Charlottenburg-Zentrum herangezogen. Dessen Abgrenzung ist mit CW 3 weitgehend identisch; lediglich im Süden wurde ein Teil des früheren Prognoseraums in der neuen LOR-Systematik dem Prognoseraum Wilmersdorf Zentrum zugeordnet.

²⁴ www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/soziales/senioren/artikel.1460700.php (18.05.2026)

²⁵ <https://www.berlin.de/umweltatlas/> (06.05.2026).

²⁶ Der Richtwert an öffentlichen, siedlungsnahen Grünflächen beträgt 6m²/EW. Die Skala erstreckt sich entsprechend von „versorgt“ (≥ 6 m²/EW), über „unterversorgt“ (< 6 – 3m²/EW), „schlecht versorgt“ (< 3 – 0,1m²/EW) zu „nicht versorgt“ (≤ 0,1 m²/EW). Für den Einzugsbereich wohnungsnaher Grünflächen werden dabei 500m angesetzt.

²⁷ siehe Fußnote 26.

²⁸ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22, S. 65ff. und 186ff..

²⁹ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22, S. 92ff. und 200ff..

Bewertung und Auslastung der sozialen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Die Auslastung der sozialen Infrastruktur im und um das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ zeigt eine differenzierte Versorgungslage mit teils deutlichen Defiziten. Eine gute Versorgungslage ist im Bereich der Kindertagesbetreuung herauszustellen. Das soziale Erhaltungsgebiet wird diesbezüglich als Bereich mit vorhandenen Platzreserven bzw. gesicherter Angebotsentwicklung eingeordnet. Auch die kleinräumige Bevölkerungsprognose weist langfristig eher auf eine Entlastung der kitarelevanten Altersgruppe hin. Bei den Grundschulplätzen ist die Versorgung im Bezirk insgesamt angespannt. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ deutet die kleinräumige Bevölkerungsprognose langfristig jedoch eher auf eine Entlastung der grundschulrelevanten Altersgruppe hin.

Sehr deutlich zeigen sich Defizite in der Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ hingegen bei Jugendfreizeiteinrichtungen, Spielplatzflächen, Sportflächen sowie senior*innenspezifischen Angeboten. Für die Versorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen wird dem sozialen Erhaltungsgebiet gemäß des SIKos ein erheblicher Fehlbedarf ausgewiesen, auch bei der Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen liegt das Gebiet deutlich unter dem Berliner Richtwert. Die Versorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportflächen ist sowohl aktuell als auch perspektivisch defizitär. Zudem ist vor dem Hintergrund des erwarteten Zuwachses älterer Bevölkerungsgruppen von einer wachsenden Bedeutung wohnortnaher Begegnungs-, Beratungs- und Unterstützungsangebote für Senior*innen auszugehen.

2.3 Untersuchungsergebnisse

Im folgenden Kapitel werden die Untersuchungsergebnisse entlang der zentralen Indikatoren Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck und Gebietsbindung dargestellt.

2.3.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets, d. h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Wertschöpfungen, werden neben den Ergebnissen der Ortsbegehung acht Indikatoren (Ap1 – Ap8) mit folgenden Ausprägungen herangezogen:

Abbildung 7: Indikatorenübersicht Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Indikatoren	Aufwertungspotenzial	Bewertung	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Alt-Lietzow
INDIKATORENGRUPPE 1- AUSTATTUNGSZUSTAND						
Ap1 Wohnungsgrößenverteilung						
3-Zimmer-Wohnungen in %	gering	10%	Forschreibung Wohnungsbestand 2024	Ein überdurchschn. Anteil an 1-u. 2-Z.-bzw. 4- u. mehr Z.-Whg. führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen bzw. -teilungen.		35,0
Klein- und Großwohnungen (1- bis 2-Zimmer sowie 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen) in %	hoch					65,1
Ap2 Ausstattung - Heizungsart						
Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder mod. Heizanlage) in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.		25,0
Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in %	hoch					19,9
Ap3 Ausstattung - Sanitärausstattung						
Badezimmer mit WC und Dusche UND Wanne/ Badezimmer mit WC und Dusche ODER Wanne in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.		90,7
WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen in %	hoch					8,4
Ap4 Ausstattung - Balkone						
Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.		79,4
Wohnungen ohne Balkon, Loggia, Terrasse in %	hoch					20,6
Ap5 Ausstattung - Aufzüge						
Wohnungen mit Aufzug in %	gering	10%	HH-Befragung 2022	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.		61,4
Wohnungen ohne Aufzug in %	hoch					38,6
Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale						
Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.		22,2
Wohnungen ohne oder mit einem Sondermerkmal in %	hoch					77,8
Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung						
Wohnungen mit Fassadendämmung in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.		27,8
Wohnungen ohne Fassadendämmung in %	hoch					72,2
Ap8 Ausstattung - Wärme-/Schallschutzverglasung						
Wohnungen mit Wärme-/Schallschutzverglasung in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Mietern mit Modernisierungswünschen deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.		48,4
Wohnungen ohne Wärme-/Schallschutzverglasung in %	hoch					51,6
INDIKATORENGRUPPE 2- EIGENTUMSVERHÄLTNISSE						
Ap9 Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit						
Wohnungen Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	20%	Zensus 2022	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Bestand besonders aufwertungsbedroht und erhaltungsrechtlich relevant.		6,6
Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch					93,4
Zusammenfassung mit Gewichtung	gering					41,2
	hoch					58,7

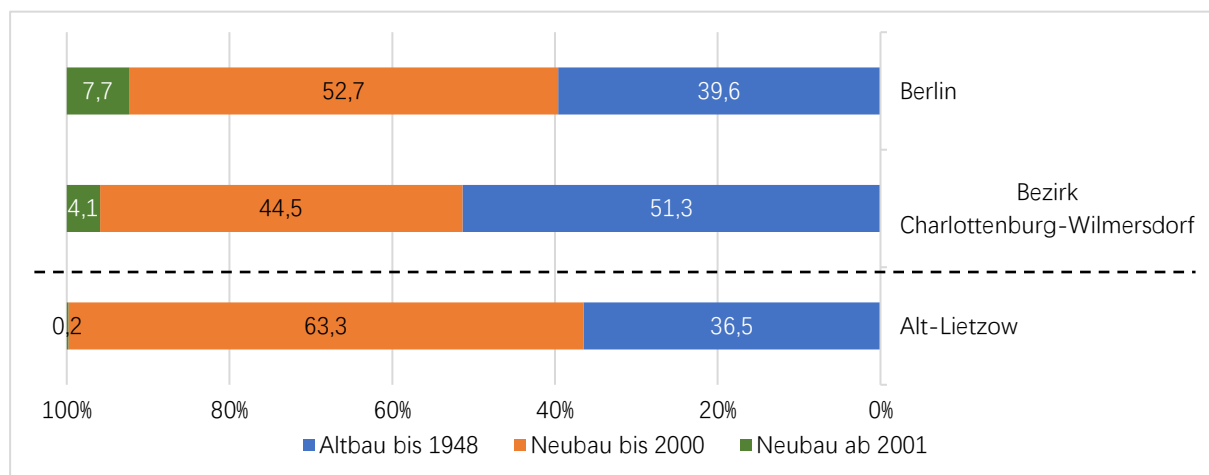
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Baualter

Die Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ stammen überwiegend aus den Baujahren 1949 bis 2000 (63 %). Über ein Drittel der Wohngebäude (36,5 %) sind Altbauten, welche bis 1948 errichtet wurden. Neubauten, die ab dem Jahr 2001 erbaut wurden, sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ nur vereinzelt vorhanden. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt Berlin zeigt sich die Baualtersstruktur im Gebiet stärker durch Nachkriegsbauten geprägt (vgl. Abbildung 3).

Aufgrund ihrer architektonischen Merkmale wie hohen Decken und dekorativen Elementen sind Altbauten bis 1948 bei Mieter*innen wie auch Investor*innen besonders gefragt. Neben der Umwandlung in Eigentumswohnungen bieten sie, sofern baurechtlich erlaubt, vielfältige Aufwertungspotenziale, etwa durch moderne Ausstattungen wie Aufzüge, größere Balkone, hochwertige Bäder oder Fußbodenheizungen, energetische Modernisierungen, optimierte Wohnungszuschnitte oder die Erneuerung von Bestandselementen wie Balkonen oder Aufzugsanlagen. In jüngerer Zeit rücken auch Wohngebäude aus der Zwischen- und Nachkriegszeit zunehmend ins Blickfeld der Immobilienwirtschaft. Insgesamt ergibt sich aus der baulichen Struktur im Gebiet ein grundsätzliches Potenzial zur baulichen Aufwertung, das wiederum spürbare Auswirkungen auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft haben kann.

Abbildung 8: Baualter der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

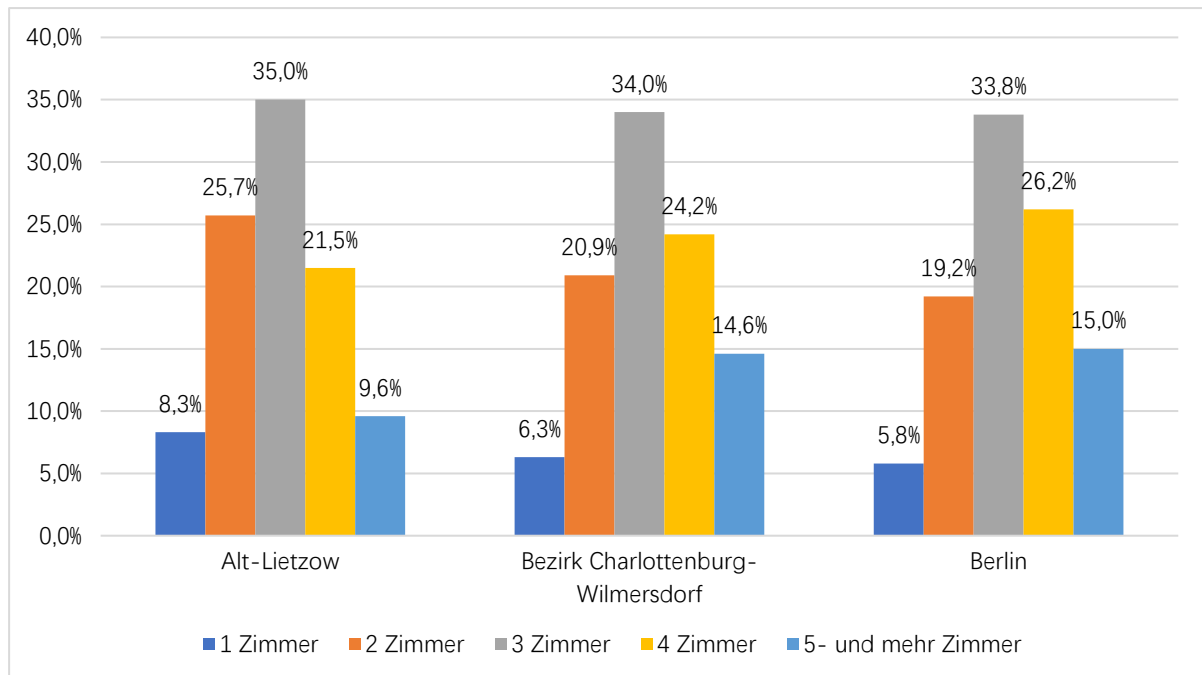


Quelle: AfS, GWZ Fortschreibung/ Zensus 2022

Wohnungsgrößenverteilung und Wohnungsbelegung

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ besteht laut Statistik rund ein Drittel des Wohnungsbestands aus kleinen 1- bis 2-Zimmerwohnungen (34,0 %). Im Vergleich zur gesamten Stadt Berlin (25 %) sowie zum Bezirksdurchschnitt (27,2 %) ist dieser Anteil deutlich erhöht. Ein Vergleich mit ähnlichen Wohnquartieren innerhalb Charlottenburgs zeigt, dass dort ebenfalls höhere Werte als in den Referenzgebieten vorherrschen. Kleine Wohnungen sind aufgrund ihrer kompakten Größe besonders geeignet für eine Zusammenlegung zu größeren Wohneinheiten. Ebenso bieten große Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (31 %) Potenzial für Grundrissanpassungen. Diese Einheiten sind vor allem für eine Teilung in kleinere, wirtschaftlich rentablere Wohnungen gefragt. Insgesamt ergibt sich somit, dass rund 65 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ die Möglichkeit zur Veränderung des Wohnungsschlüssels bieten. Wohnungszusammenlegungen stellen einen tiefgreifenden Eingriff in die Struktur des Wohnungsangebots dar, wodurch sich die Zielgruppen des Quartiers verändern können. Das ist insbesondere dann kritisch zu bewerten, wenn, wie in diesem Fall, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage besteht. In sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind Veränderungen des Grundrisses, wie etwa Zusammenlegungen oder Teilungen von Wohnungen, antragspflichtig aber in der Regel nicht zulässig.

Abbildung 9: Wohnungsschlüssel im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: AfS, Fortschreibung Wohnungsbestand 2024; Darstellung von Räumen inkl. Küchen mit einer Fläche über 6 m².

Das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist trotz des überdurchschnittlichen Anteils an Kleinwohnungen durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Rund 73 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ sind bedarfsgerecht belegt.³⁰ Rund 22 % des Wohnungsbestands weisen eine Unterbelegung auf, der Anteil überbelegter Wohnungen ist mit rund 5 % vergleichsweise gering. Rund 21 % der 3-Personen-Haushalte leben in 2-Zimmer-Wohnungen, die somit potenziell überbelegt sind. Haushalte mit vier oder mehr Personen leben zu noch höheren Anteilen in überbelegten Wohnverhältnissen, da rund 29 % dieser Haushalte in 2-Zimmer-Wohnungen und weitere rund 27 % in 3-Zimmer-Wohnungen leben, beides gilt als potenziell unzureichend für derartig große Haushalte. Zwar wohnen ebenfalls 44 % dieser großen Haushalte in 4-Zimmer-Wohnungen, doch nur ein kleiner Teil hat Zugang zu fünf oder mehr Zimmern. Die anteilig deutlich stärker nachweisbare Unterbelegung von Wohnraum begründet sich, wie Tabelle 16 veranschaulicht, vorrangig in den erhöhten Anteilen von 1-Personen-Haushalten, welche in großzügigen Wohnverhältnissen lebt: mehr als die Hälfte der 1-Personen-Haushalte lebt in 2-Zimmer-Wohnungen, weitere knapp 20 % dieser in 3-Zimmer-Wohnungen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich Unterbelegung vor allem bei 1- und 2-Personen-Haushalten konzentriert, während Überbelegung vorwiegend Haushalte mit drei oder mehr Personen betrifft – insbesondere dann, wenn diese in Wohnungen mit lediglich zwei oder drei Zimmern leben (vgl. Tabelle 16 und Tabelle 17).

³⁰ Eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung liegt vor, wenn ein Zimmer je Person im Haushalt verfügbar ist sowie maximal ein weiteres Zimmer. Eine Unterbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl überschritten wird, sodass die Zimmeranzahl einer Wohnung die Personenanzahl um mehr als ein zusätzliches Zimmer je Person im Haushalt überschreitet. Eine Überbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl unterschritten wird, sodass die Personenanzahl im Haushalt die Zimmeranzahl einer Wohnung überschreitet.

Tabelle 16: Wohnraumbellegung in %

Wohnungsbelegung	Anteil der Wohnungen
stark überbelegt (mind. zwei Zimmer weniger als Personen im Haushalt)	0,9
überbelegt (mind. 1,5 Zimmer weniger als Personen im Haushalt)	4,1
bedarfsgerecht belegt (Personenanzahl -0,5 Zimmer bis +1 zusätzl. Zimmer)	73,1
unterbelegt (mind. 1,5 Zimmer mehr als Personen im Haushalt)	18,8
stark unterbelegt (zwei und mehr Zimmer mehr als Personen im Haushalt)	3,0

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Tabelle 17: Wohnungsbelegung – Gegenüberstellung Haushaltsgröße-Wohnungsgröße in %

Haushaltsgröße	Anzahl der Wohnräume über 6 m ²				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 oder mehr Zimmer
1-Personen-Haushalt	27,2	50,8	19,8	2,1	/
2-Personen-Haushalt	4,9	42,0	41,4	11,7	0,4
3-Personen-Haushalt	/	20,7	58,6	17,2	3,4
4 oder mehr Personen-Haushalt	/	28,7	26,7	44,2	4,4

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ liegt bei rund 50 m² und damit leicht über dem stadtweiten Durchschnitt von 47 m². Tabelle 18 veranschaulicht, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch mit Anzahl der Personen im Haushalt abnimmt. Die Differenzierung nach Wohndauer der Haushalte verdeutlicht, dass kürzlich zugezogene Haushalte im Schnitt knapp 14 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung haben als die Stammbewölkerung. Über besonders viel Wohnfläche verfügen somit kleine Haushalte, die bereits seit mehr als 10 Jahren in ihren Wohnungen leben.

Tabelle 18: Wohnflächenverbrauch pro Person (in m²)

Haushaltsgröße	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m ²)
Alle Haushalte	50,0
1 Person	59,0
2 Personen	39,9
3 Personen	30,3
4 und mehr Personen	25,7
Neuzugezogene Haushalte*	41,0
Stammbewölkerung**	55,2

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026 Haushaltsbefragung 2025; * Wohndauer unter 5 Jahren ** Wohndauer mehr als 10 Jahre

Ausstattung

Zur Einschätzung vorhandener Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist es hilfreich, den gebietstypischen Ausstattungszustand des Wohnungsbestands zu ermitteln. Der gebietstypische bzw. „allgemein übliche Zustand“ wird gem. der Rechtsprechung als „ein 50 % übersteigender Verbreitungsgrad“ definiert.³¹ Der gebietstypische Ausstattungsstandard entspricht folglich Ausstattungsmerkmalen, die in mindestens in der Hälfte des Wohnungsbestands nachweisbar sind und der Rechtsprechung folgend als Standard definiert werden.³²

Über diesem Gebietsstandard hinausgehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale, welche nicht dem zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer Wohnung entsprechen, bilden Aufwertungspotenziale, die den Wohnwert erhöhen und sich entsprechend auch auf die Mietkosten auswirken können. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Genehmigung des Einbaus weiterer Ausstattungsmerkmale gesteuert und ggf. versagt werden.

Der gebietstypische Ausstattungsstandard im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ entspricht einer Wohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- einer Sammelheizung (Zentral- oder Fernheizung)
- zentraler Warmwasserversorgung
- überwiegend gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche oder Badewanne in einem Raum
- ein Balkon/Loggia/Terrasse
- Gegensprechanlage ohne Kamera
- Aufzug

Ein nachholendes Sanierungspotenzial beschreibt den Zustand einer Wohnung, welche einzelne Ausstattungsmerkmale aufweist, die unterhalb des definierten Gebietsstandards liegen oder auf einen älteren technischen bzw. energetischen Zustand hinweisen. Dies bedeutet jedoch nicht, zwingend, dass ein bauordnungsrechtlicher Substandard vorliegt oder die Wohnung heutigen Mindestanforderungen nicht entspricht. Vielmehr handelt es sich um Hinweise auf umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand.

Typische Anhaltspunkte für ein solches nachholendes Potenzial können etwa veraltete Heizsysteme (Ofen- und Nachtspeicherheizungen), einfach verglaste Fenster oder erneuerungsbedürftige Bauteile sein. Entsprechende Maßnahmen können der Instandsetzung, energetischen Verbesserung oder Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands dienen, ohne dass sie zwangsläufig im Widerspruch zu den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts stehen. Entscheidend ist, ob sie im Einzelfall zu verdrängungsrelevanten Aufwertungen beitragen können.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ sind gemäß der Haushaltsbefragung noch 19,9 % der Wohnungen mit einer Ofen-, Nachtspeicher- oder Außenwandheizung ausgestattet. Rund 13 % der Haushalte verfügen gem. der Haushaltsbefragung noch überwiegend über eine Einfachverglasung und weisen dahingehend nachholendes Sanierungspotenzial auf. Ein Abgleich aller in der Haushaltsbefragung erfassten Ausstattungsmerkmale mit den im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Daten zeigt eine hohe Validität der einzelnen erfassten Merkmale (siehe Tabelle 19). Lediglich die erfassten Daten zu Ofen-/Nachtspeicher- und Außenwandheizung weisen eine große Diskrepanz zum Zensus auf, sodass der Wert auf rund 2 % relativiert werden muss.

Tabelle 19 veranschaulicht, dass ein beträchtlicher Teil der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ grundsätzlich ein hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen aufweist. Eine tiefergehende Betrachtung verdeutlicht gebietsspezifische Schwerpunkte:

³¹ OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – 2 B 3.02: „Käme es darauf an, könnte der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Februar 1992, NJW 1992, 1386, 1387), nach der von einem „allgemein üblichen Zustand“ von Mieträumen im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB erst bei einem Verbreitungsgrad in mindestens 2/3 der Wohnungen auszugehen ist, in Bezug auf § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB ohnehin nicht gefolgt, sondern allenfalls ein 50 % übersteigender Verbreitungsgrad gefordert werden.“

³² VG Berlin, Urteil vom 17.10.2001 – 19 A 234.00: „Ferner formuliert § 541 b Abs. 1 BGB mit „allgemein üblich“ jedenfalls nach der Auslegung des BGH höhere Anforderungen als § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB mit „durchschnittlich“, da der Durchschnitt bereits bei 50 % erreicht wäre.“

Tabelle 19: Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %

Trifft zu		Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
Heizungsart	Ofenheizung/ Nachtspeicherheizung/ Außenwandheizung	19,9*
	Sammelheizung (zentral für die Etage - Gasheizung)	38,1
	Sammelheizung (zentral für das Gebäude – Zentral- oder Fernheizung)	60,2
	moderne energiesparende Heizanlage (Fernwärme, Wärmepumpe)	25,0
Warmwasser	dezentrale Warmwasserversorgung	37,2
	zentrale Warmwasserversorgung	59,6
Sanitär	Toilette außerhalb der Wohnung (z.B. im Treppenhaus)	0,0
	WC und Dusche/ Badewanne in getrennten Räumen	8,4
	WC und Dusche/ Badewanne in einem Raum	90,7
	von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	9,5
	Badezimmerwände überwiegend gefliest	73,8
	hochwertige/ moderne Ausstattung	11,4
	bodengleiche Dusche	15,2
	Gäste-WC/ zweites WC in zusätzlichem Raum	11,3
Fenster	überwiegend Einfachverglasung	13,1
	überwiegend Kasten-Doppelfenster	38,5
	überwiegend moderne Fenster (Wärme-/Schallschutzverglasung)	48,4
Weitere Ausstattung Wohnung	Balkon, Loggia, Wintergarten oder Terrasse	79,4
	Zweitbalkon, weitere Loggia, Wintergarten oder Terrasse	7,3
	bodentiefe Fenster	18,9
	hochwertiges Parkett, Dielen, Naturstein (Marmor/Terrazzo)	26,2
	Fußbodenheizung	8,3
	Gegensprechanlage ohne Kamera	77,9
	Gegensprechanlage mit Kamera	6,9
Weitere Ausstattungen Gebäude	Aufzug	61,4
	Fassadendämmung	27,8
	Gebäude mit Solaranlage (Solarthermie und/ oder Photovoltaik (PV))	0,9

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025, *unplausibel hohe Werte, diese sind eingeschränkt aussagekräftig. Ein Abgleich mit den im Zensus erfasste Daten für den PLR weisen folgende Anteile für die Heizungsart aus: 73 % Fernwärme, 11,7 % Etagenheizung, 13,2% Zentralheizung, 1,9 % Einzel-/Nachtspeicherheizung, 0,2 % keine Heizung.

Eine moderne, energiesparende Heizungsanlage ist lediglich in rund einem Viertel des Wohnungsbestands vorhanden. Damit besteht in einem Großteil der Wohnungen ein erhebliches Potenzial zur Nachrüstung dieser zeitgemäßen Heiztechnik.

Rund 90 % der Wohnungen verfügen über eine Dusche oder eine Badewanne. Sofern die Badezimmer ausreichend groß sind, bieten diese Wohnungen Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Dusche neben einer vorhandenen Badewanne. Nur 11 % der Wohnungen sind derzeit mit einer hochwertigen, modernen Badausstattung versehen. Das bedeutet, dass in knapp 90 % der Wohnungen eine entsprechende Modernisierung grundsätzlich möglich wäre. Ein vergleichbar großes Potenzial besteht auch, unabhängig von den konkreten räumlichen Voraussetzungen, beim Einbau bodengleicher Duschen.

Der Anteil der Wohnungen mit modernen Fenstern samt Wärmeschutzverglasung liegt derzeit bei knapp unter der Hälfte (48 %). Damit besteht weiterhin in einem großen Teil des Bestands Modernisierungspotenzial in diesem Bereich.

In Bezug auf die energetische Modernisierung durch eine Fassadendämmung weisen fast 72 % der Wohngebäude im Gebiet Potenzial für eine entsprechende Maßnahme auf.

Bei der abschließenden Bewertung des Aufwertungspotenzials ist potenziell bestehender Denkmalschutz in den Wohnungsbeständen ebenfalls zu berücksichtigen. In denkmalgeschützten Beständen können bauliche Veränderungen, insbesondere an Fassade, Fenster oder Gebäudehülle, bereits denkmalrechtlich eingeschränkt oder genehmigungspflichtig sein. Da die zuständigen Denkmalschutzbehörden über potenzielle Maßnahmen in der Regel Einzelfallentscheidungen treffen, lässt sich dahingehend keine allgemeingültige Aussage zur denkmalschutzrechtlichen Bewertung genannter baulicher Aufwertungspotenziale formulieren.

Eigentumsstruktur

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ befinden sich über 43 % der Wohnungen im Besitz privater Hauseigentümer*innen oder privatrechtlicher Gesellschaften. Weitere rund 41 % der Wohnungen sind privates Einzeleigentum. Nur rund 7 % des Bestands ist genossenschaftlich und landeseigen und unterliegt dem besonderen Schutz vor Verdrängung durch bauliche Aufwertungen. Private Eigentumsformen, insbesondere Immobilienfonds und Aktiengesellschaften, die vermehrt als Eigentümer*innen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ auftreten, verfolgen andere Renditeziele als städtische Wohnungsunternehmen. Infolgedessen werden Modernisierungsmaßnahmen häufig in größerem Umfang umgesetzt, da die entstehenden Kosten auf die Miete umgelegt werden können. Der Anteil privater Eigentumsformen ist im Wohnungsbestand des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ im Vergleich zum Bezirk und der Stadt Berlin erhöht. Dies ist besonders auf einen deutlich erhöhten Anteil privater Einzeleigentümer*innen Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ zurückzuführen.

Im Vergleich zu kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen weisen private Eigentumsformen ein hohes Potenzial für die lukrative Schaffung von Wohnungs- und Teileigentum auf. Aktuell sind gemäß der Haushaltsbefragung bereits rund 44 % der Wohnungen entweder von selbstnutzenden Eigentümer*innen (21 %) bewohnt oder es handelt sich um vermietete Eigentumswohnungen (23 %). Der hohe Anteil an Einzeleigentum verdeutlicht die Attraktivität des Gebiets für die rentable Entwicklung von Wohneigentum – sei es zur Eigennutzung, zur Vermietung oder mit dem Ziel eines späteren Verkaufs. Die Umwandlung von Miet- in (Einzel-) Eigentumswohnungen führt in der Regel zu einem Rückgang an verfügbarem Mietwohnraum. Dies kann langfristig zu einer Verschiebung der Eigentumsverhältnisse und damit einhergehend zu einer veränderten Bevölkerungsstruktur im Gebiet führen.

Tabelle 20: Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %

Wohnungsbestand	Alt-Lietzow	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Städtische Wohnungsbaugesellschaften	3,3	8,5	18,9
Wohnungsbaugenossenschaft	3,2	4,2	10,2
Bund/Land	0,1	2,2	2,0
Summe	6,6	14,9	31,1
Private Hauseigentümer*in	24,2	25,1	25,7
Privates Wohnungsunternehmen	18,9	19,3	19,3
Anderes privates Unternehmen	5,9	6,5	4,4
Einzeleigentümer*in	40,7	31,1	18,4
Kirchen o. ä.	3,7	2,1	1,1
Summe	93,4	84,1	68,9

Quelle: Amt für Statistik, Zensus 2022.

Ortsbildanalyse

Ergänzend zur Analyse der einzelnen Indikatoren wurde im Rahmen einer Begehung des gesamten sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ im Oktober 2025 der bauliche Zustand der Wohngebäude mit Blick auf potenzielle Aufwertungsmöglichkeiten in Augenschein genommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Begutachtung, soweit die Gebäude zugänglich waren und ihr Zustand visuell eingeschätzt werden konnte, liefern zusätzliche Hinweise für die Einschätzung möglicher baulicher Aufwertungspotenziale. Diese werden im Folgenden näher dargestellt. Die nachstehenden Abbildungen veranschaulichen den Sanierungszustand der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“. Die Bebauungsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist überwiegend

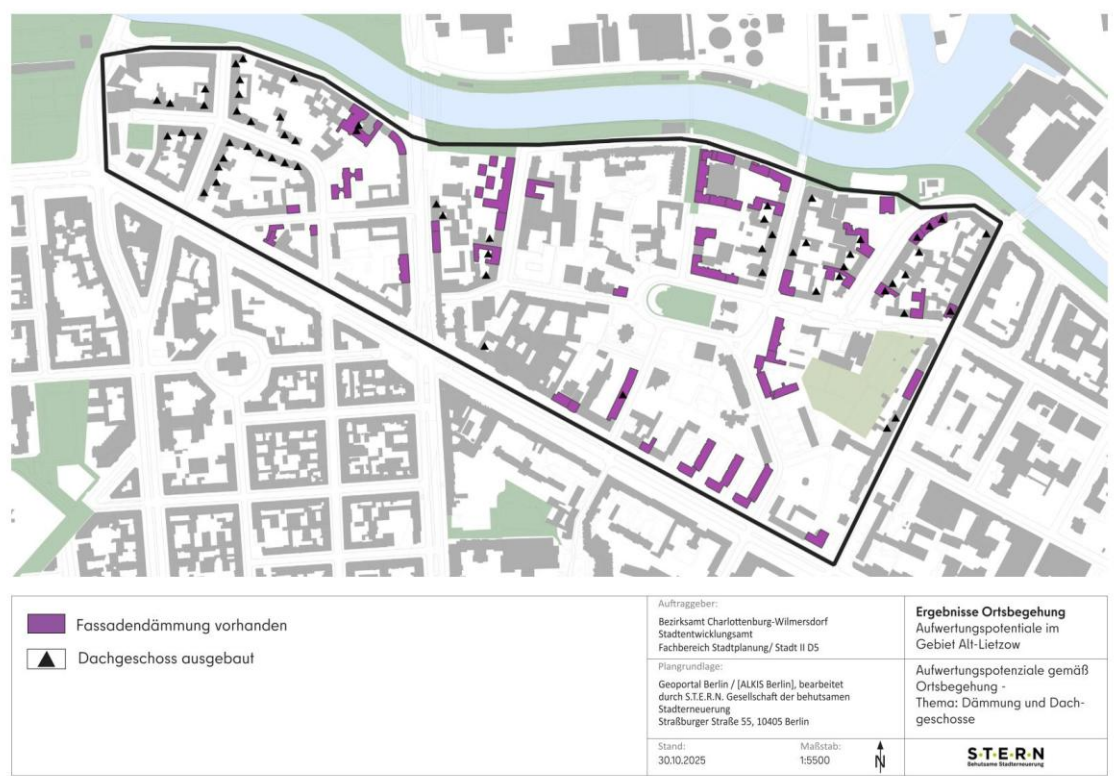
durch Blockrandbebauung geprägt. Gleichzeitig zeigt sich eine durchmischte Struktur, die unter anderem durch gewerbliche Nutzungen sowie Nachkriegsbauten in ehemaligen Baulücken ergänzt wird. Der Großteil der Wohngebäude befindet sich in einem intakten Instandhaltungszustand. Vereinzelt wurden neuwertige Gebäude erfasst, zugleich weisen mehrere Gebäude punktuelle Schäden auf. Ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus konnte lediglich in einem Fall identifiziert werden. Die festgestellten baulichen Mängel betreffen insbesondere Fassaden und Fenster. Mehr als die Hälfte der Wohnhäuser verfügt noch über Einfachverglasung oder Kastendoppelfenster. Dachaufstockungen wurden vor allem im Osten und Westen des Gebiets vorgenommen. Fassadendämmungen treten in der östlichen Gehäitshälfte häufiger auf.

Abbildung 10: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung - Fassadenzustand



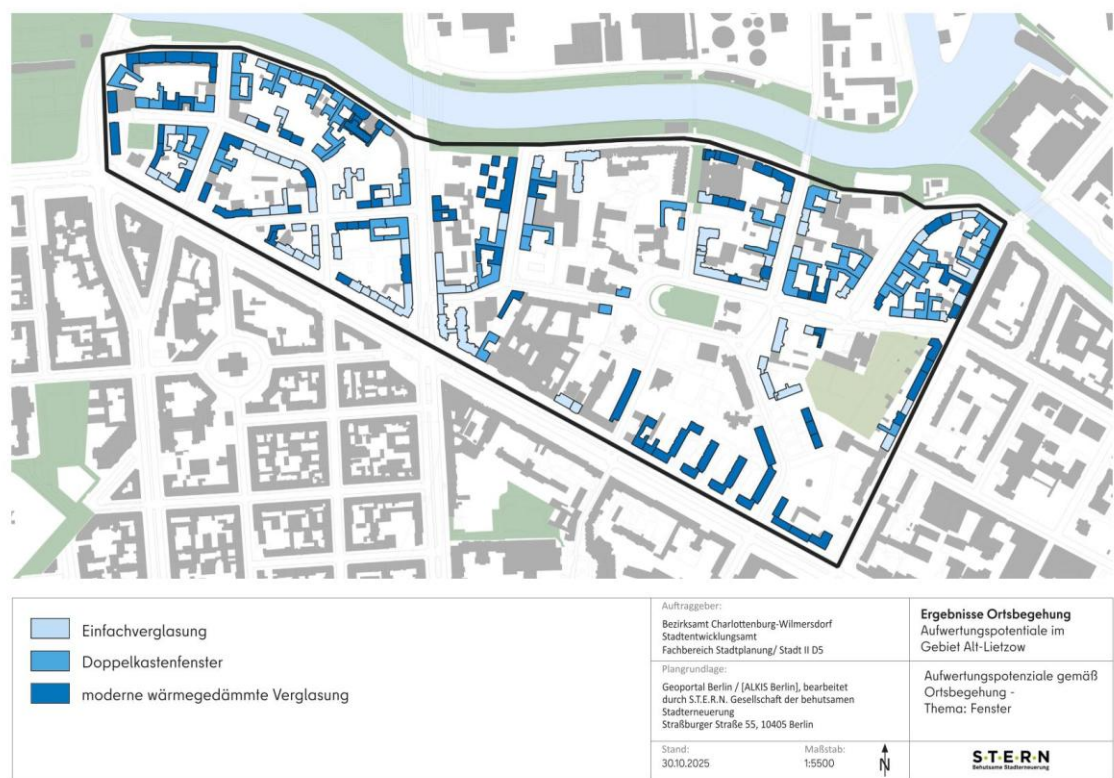
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

Abbildung 11: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung - Fassadendämmung



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

Abbildung 12: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung - Fensterzustand



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

Die indikatorenbasierte Bewertung zur Herleitung des gebietsspezifischen Aufwertungspotenzials findet sich in Kapitel 2.3.7.

2.3.2 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse im Gebiet stattgefunden haben und in welchem Umfang das identifizierte Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts bereits genutzt wird. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 21 erläuterten Dynamik-Indikatoren des Clusters Aufwertungsdruck dargestellt (Ad1 – Ad7). Die Indikatoren beschreiben die Dynamik des Aufwertungsdrucks und geben Auskunft zur Intensität wohnwerterhöhender Maßnahmen. Im Gegensatz zu den anderen Indikatorenclustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich. Dies ist damit zu begründen, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen (vgl. Erläuterungen im Einleitungskapitel). Daher werden die Ergebnisse des sozialen Erhaltungsgebietes „Alt-Lietzow“ zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Positive Werteausprägungen sind in blauen Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Ad1 – Ad7) zum Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ dargestellt.

Tabelle 21: Übersicht Indikatoren Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Indikatoren Aufwertungsdruck			Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
Bautätigkeiten					
Ad1	Anteil Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren modernisiert wurden in %	Hh-Befrag. 2025	22,7	k. A.	k. A.
Ad2	Mieterhöhung nach Modernisierung in %	Hh-Befrag. 2025	3,7	k. A.	k. A.
Mietentwicklung					
Ad3	Entwicklung der Angebotsmieten 2020/2025 in %	VALUE Marktdatenbank 2017/2025	71,1	52,3	51,2
Umwandlung/Verkauf					
Ad4	Umwandlungen 2020 bis 2024 des Bestandes im PLR	SenStadt 2024 (PLR)	9,6	6,0	3,5
Ad5	Wohnungsverkäufe 2020 bis 2024 des Bestandes im PLR	SenStadt 2024 (PLR)	7,4	4,4	2,4
Wohnlage					
Ad6	Veränderung Anteil Bewohner*innen in einfacher Wohnlage von 2020 bis 2024	EMR 2020-2024	keine Veränderung	k. A.	k. A.
Modernisierungsspielraum					
Ad 7	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vgl.)	Hh-Befrag. 2025	91,2	k.A.	
Gesamteinschätzung			hoher Aufwertungsdruck		

Quelle: wie angegeben.

Modernisierungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens stellt einen zentralen Indikator bei der Bewertung des Aufwertungsdrucks innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ dar. Auf Grundlage des § 559 BGB können Vermieter*innen die Kosten bestimmter Modernisierungsmaßnahmen anteilig auf die Miete umlegen. Aktuell können jährlich 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden. Diese Mietsteigerungen begünstigen Verdrängungseffekte und nehmen damit Einfluss auf die soziale Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft. In sozialen Erhaltungsgebieten besteht durch den bezirklichen Genehmigungsvorbehalt die Möglichkeit, bauliche Veränderungen zu steuern und ihre sozialen Folgen zu begrenzen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bei 22,7 % der Wohnungen seit 2021 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Weitere 1,9 % der Befragten gaben an, dass Modernisierungen angekündigt wurden. Damit ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ein deutlich messbares und aktives Modernisierungsgeschehen festzustellen. Insgesamt verweist dies auf ein relevantes Interesse an wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand.

Bei den durchgeführten oder angekündigten Maßnahmen wurden am häufigsten die sanitären Anlagen modernisiert. Dies betrifft 8,0 % der befragten Haushalte. Der Einbau moderner Fenster wurde von 4,0 % der Haushalte genannt. Fassadendämmungen spielen mit 3,4 % ebenfalls eine erkennbare, aber geringere Rolle. Der Einbau von Aufzügen wurde bei 2,7 % der Haushalte angegeben. Grundrissänderungen sind mit 0,8 % dagegen nur von untergeordneter Bedeutung, da diese Maßnahme durch den Genehmigungsvorbehalt in der Regel versagt und folglich nicht durchgeführt werden können.

Die Befragungsergebnisse zeigen damit, dass sich das Modernisierungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ vor allem auf wohnwertsteigernde Maßnahmen innerhalb der Wohnungen sowie auf energetisch relevante Einzelmaßnahmen konzentriert. Besonders hervorzuheben ist der vergleichsweise hohe Anteil bereits durchgeführter Modernisierungen seit 2021. Vor dem Hintergrund möglicher modernisierungsbedingter Mietsteigerungen ist dies als relevanter Hinweis auf einen nach wie vor bestehenden Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ zu bewerten.

Tabelle 22: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen in Prozent %

	soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
Modernisierung durchgeführt (seit 2021)	22,7
Modernisierung angekündigt	1,9
Durchgeführte oder angekündigte Modernisierung *	
Einbau moderner Fenster	4,0
Modernisierung sanitäre Anlagen	8,0
Grundrissänderung	0,8
Einbau Aufzug	2,7
Fassadendämmung	3,4
Einbau moderne energiesparende Heizanlage	5,3

*Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Genehmigungsgeschehen

Zu berücksichtigen ist, dass ein erheblicher Teil der Modernisierungsmaßnahmen typischerweise im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgt und von den befragten Haushalten daher nicht vollständig wahrgenommen werden kann. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bilden das tatsächliche Modernisierungsgeschehen somit nur teilweise ab.

Eine ergänzende Betrachtung der bezirklichen Genehmigungsstatistik für den Zeitraum 2021 bis 2025 in Tabelle 23 und Tabelle 24 zeigt das Antragsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ nach Jahren und Genehmigungskriterien. Insgesamt wurden 76 Anträge auf bauliche Maßnahmen gestellt, von denen 64 genehmigt und 12 versagt wurden. Damit weist das Verfahren insgesamt eine hohe Genehmigungsquote auf.

Der Schwerpunkt des Genehmigungsgeschehens liegt rein quantitativ bei sonstigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Badmodernisierungen. Da die beiden erstgenannten Kategorien Sammelpositionen darstellen, lassen sie jedoch nur eingeschränkt Rückschlüsse auf konkrete Aufwertungstendenzen zu. Für die fachliche Einordnung sind daher insbesondere die konkret ausgewiesenen Genehmigungskriterien relevant. Hier zeigen sich vor allem Badmodernisierungen, energetische Modernisierungen, Aufzugsmaßnahmen, Balkonanbauten sowie Maßnahmen mit potenziell aufwertungsrelevanter Wirkung wie hochwertige Ausstattungen und Vorbildwirkungen.

Diese Maßnahmen sind differenziert zu bewerten. Der Einbau von Erstbädern dient regelmäßig der Herstellung grundlegender bzw. bauordnungsrechtlich erforderlicher Wohnstandards und ist daher anders einzuordnen als wohnwerterhöhende Modernisierungen. Grundrissänderungen wurden vollständig genehmigt; dies deutet darauf hin, dass es sich überwiegend um Anpassungen zur Herstellung zeitgemäßer oder funktional erforderlicher Wohnstandards gehandelt haben dürfte. Der An- oder Einbau von Aufzügen sowie der Anbau von Balkonen sind demgegenüber als potenziell mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen einzuordnen und erfordern daher eine besondere soziale Abwägung.

Versagungen konzentrieren sich insbesondere auf Maßnahmen mit potenziell aufwertungsrelevanter Wirkung, darunter Aufzugsmaßnahmen, Balkonanbauten, besonders hochwertige Ausstattungen und das Entstehen einer Vorbildwirkung. In der Zusammenschau wird deutlich, dass das Genehmigungsgeschehen sowohl eine kontinuierliche Modernisierungs- und Instandsetzungsdynamik als auch die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts abbildet. Notwendige und bestandserhaltende Maßnahmen werden überwiegend ermöglicht, während potenziell verdrängungsrelevante Aufwertungen punktuell begrenzt werden.

Tabelle 23: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ nach Jahren

Jahr	Beantragt	Genehmigt	Versagt	Offen
2021	9	8	1	0
2022	15	8	7	0
2023	18	18	0	0
2024	18	15	3	0
2025	16	15	1	0

Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Tabelle 24: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ nach Genehmigungskriterien

Genehmigungskriterium	Beantragt	Genehmigt	Versagt	Offen
An-/Einbau Aufzug	10	5	5	0
Einbau Zweitbad	0	0	0	0
Grundrissänderungen	5	5	0	0
Wohnungsteilungen/-zusammenlegungen	0	0	0	0
Energetische Modernisierung (EnEV)	23	20	3	0
Anbau von Balkonen	3	0	3	0
Besonders hochwertige Ausstattung	3	1	2	0
Pkw-Stellplätze	0	0	0	0
Abriss vorhandenen Wohnraums	0	0	0	0
Nutzungsänderung Wohnen zu Gewerbe	0	0	0	0
Entstehen einer Vorbildwirkung	3	0	3	0

Einbau Erstbadezimmer	4	4	0	0
Badmodernisierung	37	31	6	0
Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen	53	47	6	0
Sonstige Modernisierungsmaßnahmen	31	28	3	0
Umfassende Modernisierungsmaßnahmen	1	1	0	0

Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Mängel und Verbesserungswünsche

Insgesamt zeigt sich, dass Wohnungsmängel im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ kein randständiges Phänomen darstellen: 37,9 % der Befragten gaben an, Mängel in ihrer Wohnung festgestellt zu haben. Die dokumentierten Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe entsprechen in mehreren Fällen den von den Mieter*innen geäußerten Mängeln und Verbesserungswünschen. Insbesondere Fenster wurden sowohl als häufiges Problem bei den gravierenden Mängeln als auch als zentrales Anliegen im Hinblick auf energetische Erneuerung benannt. 44,4 % der genannten Wohnungsmängel betreffen erneuerungsbedürftige Fenster, während 34,9 % der Befragten energiesparende neue Fenster wünschen. Auch im Bereich der sanitären Ausstattung zeigt sich ein vergleichbares Bild. 24,9 % der genannten Mängel beziehen sich auf erneuerungsbedürftige Sanitäreinrichtungen, während 40,2 % eine Modernisierung des Badezimmers wünschen.

Auffällig ist zudem, dass Hellhörigkeit bzw. fehlender Schallschutz mit 45,7 % den am häufigsten genannten gravierenden Mangel darstellt. Entsprechend wünschen sich 21,9 % der Befragten Schallschutzmaßnahmen. Demgegenüber werden eher aufwertungsbezogene Maßnahmen wie Balkonanbau, Fahrstuhlumbau oder Grundrissveränderungen deutlich seltener genannt. Dies spricht dafür, dass die geäußerten Bedarfe überwiegend auf funktionale Verbesserungen, Substanzerhalt und energetische Erneuerung gerichtet sind.

Diese Übereinstimmung verdeutlicht, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ein nachvollziehbarer Bedarf an substanzerhaltenden und energetisch sinnvollen Maßnahmen im Bestand besteht. Zugleich muss jedoch betont werden, dass notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen nicht als Hebel für mietpreissteigernde Aufwertungen genutzt werden sollen. Im Rahmen der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechtes sind Maßnahmen so zu steuern, dass die angestammte Bewohner*innenschaft zu schützen und Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken.

Tabelle 25: Gravierende Mängel im Wohnungsbestand in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
Anteil Haushalte mit Mängeln	37,9
Art der Wohnungsmängel *	
Feuchtigkeitsschäden/Schimmel	28,7
Fenster erneuerungsbedürftig	44,4
Sanitäreinrichtung erneuerungsbedürftig	24,9
Elektroanlage erneuerungsbedürftig	23,4
Heizanlage/Öfen erneuerungsbedürftig	15,3
Fußboden erneuerungsbedürftig	23,0
Hellhörigkeit/fehlender Schallschutz	45,7

*Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Tabelle 26: Verbesserungswünsche der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts gewünscht	28,8
Art der Verbesserung *	
Modernisierung des Badezimmers	40,2
Energetische Gebäudesanierung (ohne Fenster)	21,8
Energiesparende neue Fenster	34,9
Schallschutzmaßnahmen	21,9
Balkonanbau	10,8
Einbau eines Fahrstuhls	12,1
Grundrissveränderung(en)	11,1
Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit	8,3

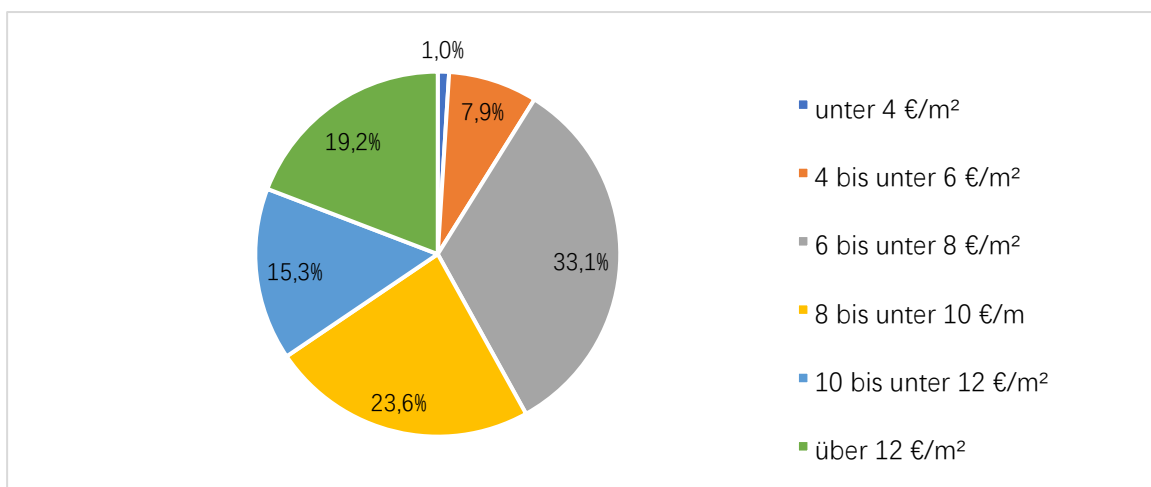
* Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Mietentwicklung

Das Angebotsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist im Zeitraum von 2020 bis 2025 deutlich gestiegen. Während die Angebotsmiete 2020 noch bei 11,52 €/m² lag, beträgt sie 2025 19,71 €/m². Dies entspricht einem Anstieg um rund 71,1 % und verweist auf einen erheblichen Aufwertungs- und Nachfragedruck im Gebiet.³³

Das Bestandsmietniveau liegt laut Haushaltsbefragung 2025 im Median bei 8,60 €/m² nettokalt. Abbildung 13 veranschaulicht die Streuung der Bestandsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“. Der größte Anteil der Haushalte zahlt aktuell Nettokaltmieten zwischen 6 und unter 8 €/m² (33,1 %) bzw. zwischen 8 und unter 10 €/m² (23,6 %). Zugleich verfügen 8,9 % der Haushalte noch über vergleichsweise günstige Mieten von unter 6 €/m². Demgegenüber zahlen bereits 34,5 % der Haushalte Nettokaltmieten von 10 €/m² und mehr, darunter 19,2 % mit Mieten über 12 €/m².

Die Ergebnisse zeigen damit eine deutliche Spreizung der Mietbelastung: Einerseits erfüllt der Wohnungsbestand weiterhin eine Versorgungsfunktion für Haushalte mit niedrigeren Bestandsmieten, andererseits ist bereits ein erheblicher Anteil der Haushalte von hohen Mietniveaus betroffen.

Abbildung 13: Verteilung Mietkosten (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“


³³ IBB Wohnungsmarktbericht 2017-2025; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH.

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Die differenzierte Darstellung der Bestandsmieten in Tabelle 27 ermöglicht einen Vergleich der Mietpreise im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ mit dem Berliner Mietspiegel 2024 für mittlere Wohnlagen. Dabei zeigt sich, dass die durchschnittlichen Nettokaltmieten der jeweiligen Baualterklassen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ über den Vergleichswerten des Berliner Mietspiegels liegen. Besonders hohe Nettokaltmieten werden im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bei kleinen Wohnungen unter 40 m² erreicht. Sie liegen über alle Baualtersklassen hinweg bei über 10,00 €/m² und damit deutlich über den Vergleichswerten des Berliner Mietspiegels. Auch in den übrigen Wohnungsgrößenklassen liegen die Bestandsmieten überwiegend oberhalb der Mietspiegelwerte.

Tabelle 27: Gebietsspezifischer Mietspiegel für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

	Altbau (alle bis 1949)		Gebäude (1950-2001)		Neubau (alle ab 2002)	
	Ø Nettokaltmiete pro m²		Ø Nettokaltmiete pro m²		Ø Nettokaltmiete pro m²	
	Haushaltsbefragung	Berlin Mietspiegel 2024	Haushaltsbefragung	Berlin Mietspiegel 2024	Haushaltsbefragung	Berlin Mietspiegel 2024
unter 40 m²	10,31 €	7,74 €	12,00 €	7,44 €	n=4	/
40 bis unter 60 m²	9,16 €	7,41 €	8,17 €	8,08 €	n=6	/
60 bis unter 90 m²	8,16 €	6,91 €	8,84 €	8,81 €	12,12 €	10,49 €
90 m² und mehr	7,64 €	k.A.	8,21 €	9,06 €	n=4	/
gesamt	8,23 €	7,35 €	8,83 €	8,34 €	/	10,93 €
n	205	n.n.	247	n.n.	24	n.n.

Quelle: Haushaltsbefragung 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2024 (mittlere Wohnlage)

Tabelle 28 zeigt Unterschiede bei den Nettokaltmieten nach Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“. Die niedrigsten Medianmieten weisen Wohnungsbaugenossenschaften mit 6,98 €/m² auf. Bei privaten Hauseigentümer*innen liegt die Medianmiete bei 8,14 €/m² und bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei 8,19 €/m². Deutlich höher fallen die Mieten bei privaten Wohnungsunternehmen mit 9,12 €/m² sowie bei privaten Eigentümer*innen einzelner Wohnungen mit 9,92 €/m² aus. Insgesamt liegt die Medianmiete aller erfassten Wohnungen bei 8,60 €/m². Die Ergebnisse verdeutlichen, dass insbesondere stärker renditeorientierte Eigentumsformen mit höheren Mietniveaus verbunden sind, während gemeinwohlorientierte bzw. bestandshaltende Eigentumsformen tendenziell niedrigere Mieten aufweisen.

Tabelle 28: Mietkosten nach Eigentumsstruktur

Eigentumsstruktur	soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
	nettokalt (Median)
Städt. Wohnungsbaugesellschaft	8,19 €/m²
Wohnungsbaugenossenschaft	6,98 €/m²
Privates Wohnungsunternehmen	9,12 €/m²
Private*r Eigentümer*in des Hauses	8,14 €/m²
Private*r Eigentümer*in der Wohnung	9,92 €/m²
Alle Wohnungen	8,60 €/m²

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Insgesamt waren im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ 56,1 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Der Median der Mieterhöhung lag bei 10,9 %. Die Mieterhöhungen wurden

überwiegend mit dem Berliner Mietspiegel begründet (70,3 %). Staffel- bzw. Indexmieten spielten mit 15,0 % eine deutlich geringere Rolle. Modernisierungsmaßnahmen wurden mit 3,7 % nur selten als Grund für Mieterhöhungen benannt. Dies ist jedoch nicht gleichzusetzen mit einem insgesamt geringen modernisierungsbedingten Mietsteigerungsgeschehen, da Modernisierungen häufig im Leerstand bzw. im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgen und von den nachziehenden Haushalten nicht als Mieterhöhung wahrgenommen werden. Weitere 8,3 % entfielen auf andere Gründe (vgl. Tabelle 29).

Tabelle 29: Mieterhöhungen und benannten Legitimierungsgründen in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
Netto-Kaltmiete innerhalb der letzten 5 Jahre erhöht	56,1
Höhe der Mieterhöhung (Median)	10,9
Grund für die Mieterhöhung*	
Berliner Mietspiegel	70,3
Staffel-/Indexmiete	15,0
Modernisierungsmaßnahme	3,7
Auslaufen der Sozialbindung / Mietbindung	2,8
anderer Grund	8,3

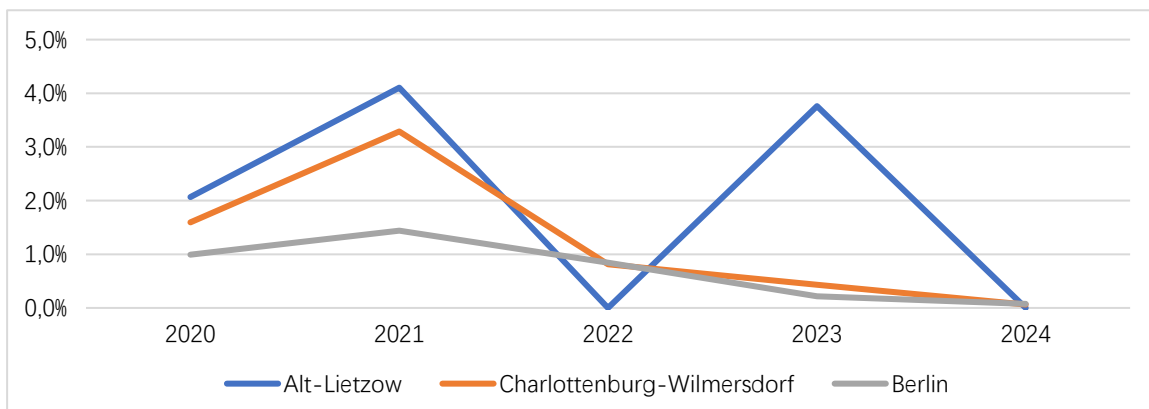
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025; *Summe abweichend von 100 % aufgrund fehlender Werte bzw. Mehrfachantworten

Umwandlung und Verkauf

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ zeigt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine schwankende, aber weiterhin erkennbare Marktaktivität. Grundbuchumschreibungen erreichten 2021 mit 4,1 % und 2023 mit 3,8 % des Wohnungsbestands hohe Werte. In den Jahren 2022 und 2024 wurden hingegen keine Grundbuchumschreibungen registriert. Im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf fällt auf, dass das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ im Zeitraum bis 2022 jeweils leicht überdurchschnittliche Werte aufweist. Während die Anteile in Berlin und im Bezirk in 2023 weiter kontinuierlich zurückgehen, zeigt sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ 2023 noch einmal ein deutlicher Ausschlag. Die Entwicklung verläuft damit weniger kontinuierlich, weist aber zeitweise eine überdurchschnittliche Dynamik auf.

Der Rückgang bzw. das Ausbleiben von Umwandlungen in einzelnen Jahren ist vor dem Hintergrund des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen. Danach ist die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten grundsätzlich zu versagen. Der Ausschlag im Jahr 2023 steht dennoch nicht zwingend im Widerspruch zu § 250 BauGB, da die erfassten Umwandlungen auch aus bereits vor dem Erlass des § 250 BauGB eingeleiteten Verfahren oder genehmigungsfähigen Ausnahmefällen resultieren können.

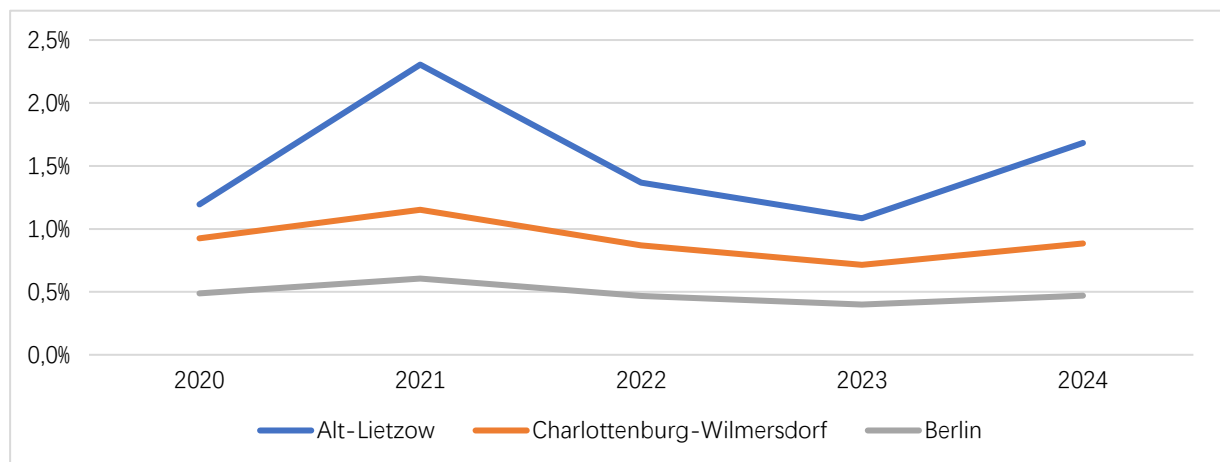
Abbildung 14: Anteil der Umwandlungen (2020-2024) am Wohnungsbestand in Prozent %



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, 2020-2024

Wohnungsverkäufe fanden im gesamten Betrachtungszeitraum fortlaufend statt. Ihr Anteil lag im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ zwischen 1,1 % im Jahr 2023 und 2,3 % im Jahr 2021; 2024 betrug er 1,7 %. Damit zeigt sich kein kontinuierlicher Anstieg, jedoch ein dauerhaft vorhandenes Verkaufsgeschehen. Im Vergleich zu Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin liegen die Verkaufsanteile in Alt-Lietzow in allen betrachteten Jahren sichtbar höher. Dies verweist auf eine überdurchschnittliche wohnungswirtschaftliche Attraktivität im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“.

Abbildung 15: Anteil der Wohnungsverkäufe (2020-2024) am Wohnungsbestand in Prozent %



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, 2020-2024

Insgesamt zeigen die Daten für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ kein kontinuierlich ansteigendes Umwandlungs- oder Verkaufsgeschehen. Die fortlaufenden Wohnungsverkäufe und die zeitweisen Ausschläge bei den Grundbuchumschreibungen weisen jedoch weiterhin auf ein relevantes Verwertungsinteresse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ hin.

Wohnlage

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ sind nahezu sämtliche Wohnbestände der „mittleren Wohnlage“ bzw. der „mittleren Wohnlage mit Lärm“ zugeordnet. Dieser Status hat sich im Untersuchungszeitraum von 2020 bis 2024 nicht verändert. Eine Aufwertung der Wohnlage im Mietspiegel, etwa von einer „einfachen“ zu einer „mittleren“ oder von einer „mittleren“ zu einer „guten“ Lage, eröffnet im Rahmen der zulässigen Mietsteigerungen die Möglichkeit, einen höheren Mietzins zu verlangen.

Sozialwohnungen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bleibt der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand zwischen 2020 und 2025 stabil bei rund 6 %. Im Vergleich zum Bezirk mit rund 3,5 % und der Gesamtstadt mit rund 4 % hat das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ einen überdurchschnittlichen Anteil an Sozialwohnungen. Die Anzahl der Sozialwohnungen verringerte sich im betrachteten Zeitraum lediglich um 0,6 % bzw. zwei Wohnungen. Damit unterscheidet sich die Entwicklung deutlich vom Bezirk, wo der Bestand im selben Zeitraum um 29,0 % zurückging sowie von Berlin insgesamt mit einem Rückgang um 14,8 %³⁴. Das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ weist damit im Vergleich eine deutlich geringere Dynamik beim Verlust gebundener Wohnungen auf.

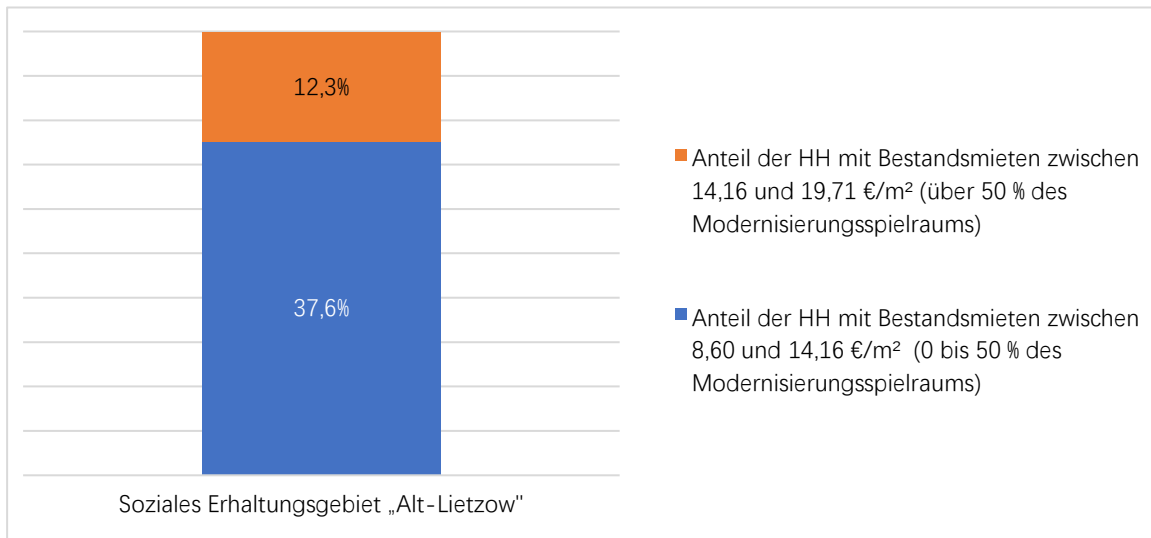
Modernisierungsspielraum

³⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Sozialwohnungskataster der Bezirke 2020 - 2025

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ besteht ein erheblicher rechnerischer Modernisierungsspielraum. Dieser beschreibt die Differenz zwischen der aktuellen Bestandsmiete im Median von 8,60 €/m² nettokalt und der potenziell erzielbaren Angebotsmiete von 19,71 €/m². Daraus ergibt sich ein rechnerischer Spielraum von 11,11 €/m².

Während 37,6 % der Wohnungen Bestandsmieten aufweisen, bei denen bis zu 50 % dieses Spielraums bereits ausgeschöpft sind, liegt der Spielraum bei weiteren 12,3 % bereits zu mehr als 50 % ausgeschöpft vor. Insgesamt bestehen damit bei einem großen Teil des Bestands weiterhin erhebliche Differenzen zwischen Bestands- und Angebotsmieten. Die Ergebnisse verdeutlichen einen hohen mietsteigerungsbezogenen Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“.

Abbildung 16: Modernisierungsspielraum im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung des gebietsspezifischen Aufwertungsdrucks findet sich in Kapitel 2.3.7.

2.3.3 Verdrängungsgefährdung

In Tabelle 30 werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefahr bzw. dem Potenzial einer Verdrängung der Mieter*innen durch bauliche Aufwertungen für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ dargestellt. Die Bewertung der einzelnen Indikatoren erfolgt für das Indikatorencluster Verdrängungsgefährdung durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen Ausprägungen einheitlich in Prozentanteilen dimensionierte Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Prozentanteile mit der Ausprägung „gering“ werden in grünen Farbbalken dargestellt, die Werte der Dimension „mittel“ in einem gelben Farbbalken und die Ausprägungen „hoch“ werden in einem roten Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. Ergänzend zu den im Indikatorencluster berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert, welche einer weiteren Qualifizierung des Indikatorenclusters dienen.

Tabelle 30: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Indikatoren Verdrängungsgefährdung					
Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Bewertung hinsichtlich Verdrängungs- gefahr	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Alt-Lietzow
INDIKATORGRUPPE 1 - SOZIOÖKONOMISCHE LAGE					
Vg1 Äquivalenzeinkommen der Haushalte					
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 150 % des Berliner Werts in %	gering	25%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen und damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.	31,7
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60 % und 150 % des Berliner Werts in %	mittel			55,6	
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60 % des Berliner Werts in % (Armutsgefährdungsschwelle)	hoch			12,6	
Vg2 Mietbelastung					
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20 % des Einkommens in %	gering	25%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders anfällig für Wohnkostensteigerungen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.	18,3
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30 % des Einkommens in %	mittel				34,5
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30 % des Einkommens in %	hoch				47,2
INDIKATORGRUPPE 2 - SOZIODEMOGRAPHISCHE / SOZIALE LAGE					
Vg3 Haushalte nach Anzahl der Kinder					
Haushalte ohne Kinder in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil und haben es tendenziell schwerer eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden.	88,3
Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel				6,0
Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch				5,7
Vg4 Berufsbildungsabschluss					
Befragte* mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Bewohner*innen ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.	60,6
Befragte* mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel				26,1
Befragte* ohne berufsqualifizierenden Abschluss in %	hoch				13,2
Vg5 Anteil Senior*innen nach Altersklassen					
Personen im Alter zwischen 55 und 64 Jahren in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.	16,2
Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in %	mittel				12,5
Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in %	hoch				11,6
Vg6 Personen nach Herkunft					
Deutsche Personen in %	gering	12,7%	EMR-Daaten 2024	Menschen mit Migrationsgeschichte sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen.	50,1
Deutsche Personen mit Migrationsgeschichte in %	mittel				20,1
Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %	hoch				29,8
Zusammenfassung mit Gewichtung					43,1
					33,3
					24,5

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ waren zum 31.12.2024 ca. 9007 Personen gemeldet. Die Einwohner:innenentwicklung ist mit einem leichten Zuwachs von 1,7 % im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ähnlich zur Entwicklungsdynamik der Referenzwerte für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem leichten Wachstum von 0,6 % und der Stadt Berlin mit einer Entwicklung von 3,3%.³⁵

Herkunft der Wohnbevölkerung

Rund 51 % der im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ lebenden Personen sind gemäß der Statistik Deutsche ohne Migrationsgeschichte. Der Anteil der Bewohner:innen ohne deutsche Staatsangehörigkeit liegt bei etwa 29 % und ist somit im Vergleich zu den Referenzwerten aus Bezirk (27 %) und Gesamtstadt (25 %) leicht überdurchschnittlich. Im Referenzzeitraum von 2016 bis 2024 gab es einen Zuwachs von rund 10 % von Personen mit Migrationsgeschichte sowie Personen ohne deutschen Pass. Dieser zeigt sich im Vergleich zu dem bezirklichen Referenzwert leicht überdurchschnittlich, entspricht jedoch nur einer halb so starken Entwicklungsdynamik wie in der Gesamtstadt Berlin. Die Entwicklungsdynamik lässt sich vor allem mit dem Zuzug von Geflüchteten im Kontext aktueller Kriegsgeschehen zu erklären.³⁶

Tabelle 31: Herkunft der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %

	Deutsche	Menschen ohne deutschen Pass	Deutsche mit Migrationsgeschichte	Entwicklung Migrant*innen gesamt 2016-2024 (Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer-/innen)
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ Statistik	71,4	28,6	20,6	+9,8
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	72,8	27,2	19,3	+8,9
Berlin Statistik	75,1	24,9	16,2	+19,1

Quelle: EMR, 31.12.2024/31.12.2016

Haushaltsstruktur

Gemäß der Haushaltsbefragung sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ 1-Personen-Haushalte mit rund 62 % die dominierende Haushaltsform, gefolgt von 2-Personen-Haushalten mit einem Anteil von 22 %. Der höhere Anteil von kleinen Haushalten im Vergleich zur Gesamtstadt korrespondiert mit einer unter dem Berliner Durchschnitt liegenden durchschnittlichen Personenanzahl pro Haushalt von 1,7 Personen.

Tabelle 32: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen Haushalt	4-und-mehr-Personen-Haushalt	Durchschnittliche Haushaltsgröße
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	61,6	22,0	8,8	7,6	1,7 Pers./HH
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	61,0	23,0	8,3	7,7	1,7 Pers./HH
Berlin Statistik	56,5	24,4	7,7	9,6	1,8 Pers./HH

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 31.12.2024

³⁵ EMR, Stand 31.12.2024

³⁶ EMR, Stand 31.12.2024

Der Anteil von Personen im Alter von unter 18 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ liegt mit 12,4 % unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 16,3 % und dem bezirklichen Niveau von 13,8 %. Der Anteil an Personen im Alter von über 65 Jahren liegt mit rund 22 % leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 18,9 %, befindet sich damit jedoch unterhalb des Werts für den Bezirk mit einem Anteil von 23,1 %.³⁷ Da besonders ältere Personen sich einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt sehen, ist in Tabelle 30 die Altersgruppe der über 65 Jahre alten Personen noch einmal differenzierter dargestellt. Rund 13 % der Gebietsbevölkerung sind im Alter von 65 bis unter 80 Jahren, während 12 % bereits ein Alter von über 80 Jahren erreicht haben. Es ist davon auszugehen, dass Personen mit steigendem Alter immer weniger mobil sind und stärker auf ihr soziales Umfeld angewiesen sind, sodass diesen Personengruppen eine erhöhte Verdrängungsgefahr zuzuschreiben ist.

Laut amtlicher Statistik von 2024 liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ mit 13,0 % leicht unterhalb des Bezirksdurchschnitts mit 14,0 % und deutlich unterhalb der Gesamtstadt mit 17 %. Der Anteil der Haushalte mit Alleinerziehenden an allen Haushalten liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bei 3 % und befindet sich damit leicht unter dem bezirklichen Niveau und dem Referenzwert der Gesamtstadt (5,0 %).³⁸ Haushalte mit Kind(ern) und insbesondere Alleinerziehende mit Kind(ern) sind zumeist einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt, da sie im Falle von Verdrängungsprozessen nur erschwert angemessenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt finden.

Tabelle 33: Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %

	Allein-lebend	Mehr-gene-ratione n-haus-halte	WGs	Paare ohne Kinder	Haushalte mit Kindern	Allein-erziehend	Paare mit minderj. Kind/ern	Paare mit volljährig. Kind/ern
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ HH-Befragung 2025	71,5	2,4	5,1	24,8	10,8	4,5	13,3	5,0
Alt-Lietzow Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	13,0	3,0	k. A.	k. A.
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	14,0	4,0	k. A.	k. A.
Berlin Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	17,0	5,0	k. A.	k. A.

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025, Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2024

Insgesamt zeigt die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ eine der bezirklichen Dynamik entsprechende Bevölkerungsentwicklung, eine Dominanz von 1-Personen-Haushalten sowie eine im Vergleich zu Stadt und Bezirk leicht ältere Bewohnerschaft bei zugleich unterdurchschnittlichem Anteil von Haushalten mit Kindern. Der überdurchschnittliche Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte beziehungsweise

³⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.12.2026

³⁸ Amt für Statistik Berlin Bandenburg 2024

ohne deutschen Pass, die auf dem Wohnungsmarkt nachweislich Diskriminierung erfahren³⁹, weist auf eine spezifisch wachsende Verdrängungsgefahr im sozialen Erhaltungsgebiet hin.

Bildung und Berufstätigkeit

Rund 61 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ haben ein Hoch-/ bzw. Fachhochschulabschluss und sind somit Akademiker*innen. Der Anteil Befragter ohne berufsqualifizierenden Abschluss und damit potenziell besonders verdrängungsgefährdeter Personen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ 13,2 %.

Tabelle 34: Bildungsabschlüsse der Gebietsbevölkerung in %

	Hoch-/ Fachholabschluss/ Promotion	Fachschul- abschluss; Meister-/ Techniker- ausbildung	Lehr-/ Anlern- ausbildung	kein Berufsbildungs- abschluss*
Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	60,6	12,7	13,4	13,2

Quelle: Haushaltsbefragung 2025; *Kinder/Schüler*innen sind rausgerechnet

Die Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist stark durch Angestellte und Facharbeiter*innen geprägt. Selbstständige und Beamte sind nur in kleiner Zahl vertreten. Rund 11 % der Personen im Gebiet sind Rentner*innen. Diese Struktur lässt auf eine in Teilen eingeschränkte wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit vieler Personen schließen, was eine erhöhte Verdrängungsgefahr mit sich bringt.

Tabelle 35: Erwerbssituation/Stellung im Beruf der Gebietsbevölkerung in %

	Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
Angestellte, Facharbeiter*in	51,8
Beamte	8,3
selbständig	9,5
in Beschäftigungsmaßnahme	6,6
arbeitssuchend	1,6
nicht erwerbstätig	1,6
(Früh-)Rentner*in	11,2
in Ausbildung	3,9
Kind/ Schüler*in	5,5

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

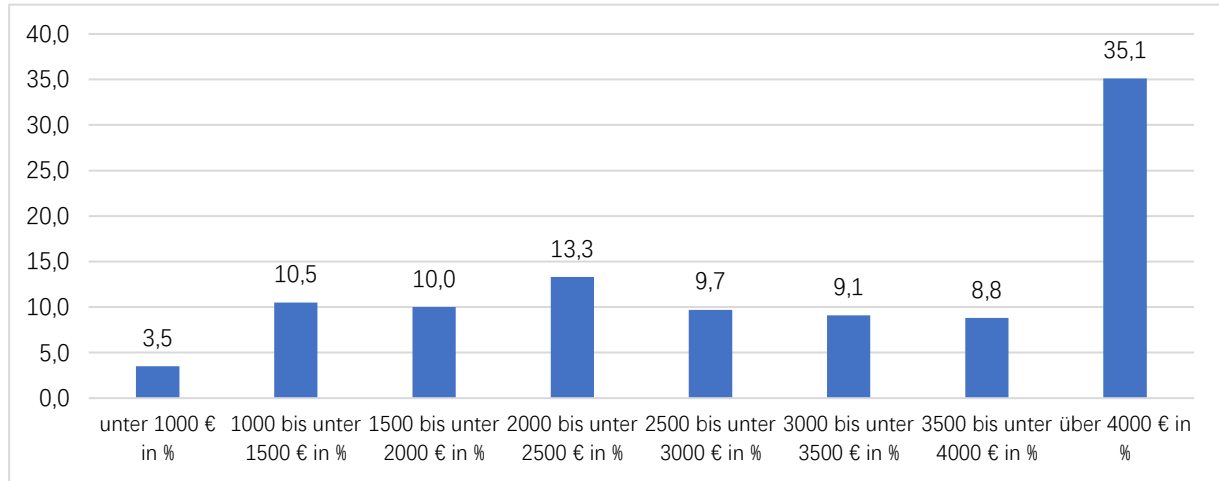
Einkommenssituation der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Zusätzlich zur Haushaltsgröße und -zusammensetzung ist eine Betrachtung der Einkommenssituation zur Bewertung der Verdrängungsgefährdung essenziell. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ verfügen die Haushalte über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von 3.000 € im Median. Wie Abbildung 17 darstellt, verfügen rund 34 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ über ein Nettohaushaltseinkommen von 1.500 bis 2.500 €. 14 %

³⁹ Vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

der Haushalte haben weniger als 1.500 € monatliches Nettoeinkommen zur Verfügung und sind aufgrund dieser geringen Einkommen besonders verdrängungsgefährdet, da sie u. a. über keinen finanziellen Spielraum verfügen, um auf potenzielle Mietsteigerungen zu reagieren. Abbildung 17 veranschaulicht ebenfalls, dass gleichzeitig 35 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ über mehr als 4.000 € monatlich verfügen.

Abbildung 17: Verteilung Haushaltseinkommen (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“.



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Zur spezifischeren Bewertung der Einkommenssituation wird im Folgenden das Äquivalenzeinkommen⁴⁰ herangezogen. Das Äquivalenzeinkommen bezeichnet das bedarfsgewichtete Einkommen eines Haushalts. Es wird berechnet, indem das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen durch eine Äquivalenzskala geteilt wird, welche Haushaltsgröße und Haushaltszusammensetzung berücksichtigt. Dadurch wird das Einkommen verschiedener Haushalte vergleichbar gemacht. Das Äquivalenzeinkommen beträgt für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ 2.500 € (Median) und bewegt sich somit über dem Berliner Vergleichswert von 2.117 €. Der Anteil von einkommensarmen⁴¹ und damit armutsgefährdeten Haushalten, d. h. Haushalte, die weniger als 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben, liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bei rund 13 % und damit leicht unter dem zuletzt 2023 ermittelten gesamtstädtischen Wert von 17,7 %. Diese Haushalte verfügen über ein Einkommen, dass sich am Existenzminimum bewegt, sodass für diese Haushalte eine besondere Verdrängungsgefahr vorliegt.

Die Differenzierung des Äquivalenzeinkommens nach Haushaltstyp in Tabelle 36 auf der nächsten Seite zeigt, dass besonders Alleinerziehende und Wohngemeinschaften über geringe Äquivalenzeinkommen verfügen und mit etwa 300 € bzw. 500 € weniger Einkommen auskommen müssen als der Gebietsdurchschnitt. Innerhalb der Haushaltsgrößen weisen 1-Personen-Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen von rund 2.400 € die geringsten Einkommen auf und sind ggf. entsprechend stärker von Verdrängungsprozessen betroffen.

⁴⁰ Gemäß des Statistischen Bundesamtes (2023) wird das Äquivalenzeinkommen folgendermaßen definiert: *Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl sowie dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt. (...) Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten. (z.B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).*

⁴¹ Als einkommensarme Haushalte werden Haushalte definiert, deren Einkommen sich unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet. Die Armutsgefährdungsschwelle entspricht 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens von 2.117 € (Stand: 2024) und beträgt somit 1.270 €.

Tabelle 36: Aufschlüsselung Äquivalenzeinkommen und im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %

	Alleinlebind	Paar ohne Kind/ern	Paar mit Kind/ern	Allein-erziehend	Senior*innen Haushalt	Mehr- Erwachsenen- Haushalt
Äquivalenzeinkommen HH-Befragung 2025	2.336 €	3.005 €	2.344 €	1.943€	2.196 €	2.672 €
Äquivalenzeinkommen Berlin Statistik 2024	2.117 €	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

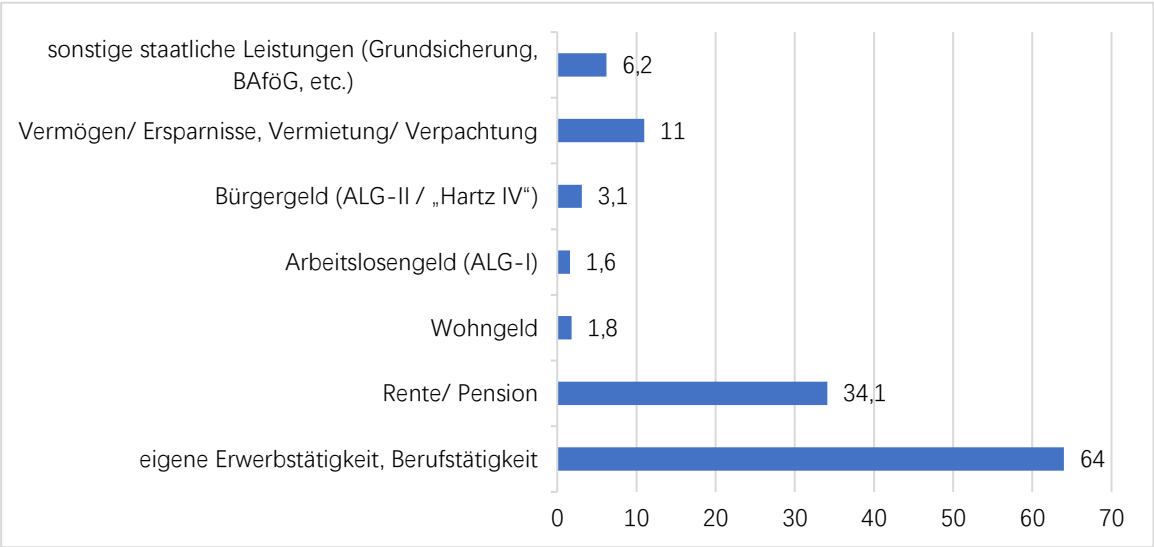
Tabelle 37: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-und-mehr- Personen- Haushalt
Äquivalenzeinkommen HH-Befragung 2025	2.400 €	2.912 €	2.645 €	2.384 €	2.373€*
Anteil einkommensarmer Haushalte HH-Befragung 2025	16,1 %	6,3 %	8,3 %	2,6 %	27,3 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2025; * geringe Fallzahl, daher eingeschränkte Aussagekraft.

Die Aufschlüsselung der Einkommensquellen veranschaulicht jedoch auch, dass zahlreiche Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind und entsprechend zur besonders verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppe zählen. Ca. 6 % der Haushalte erhalten sonstige staatliche Transferleistungen wie Grundsicherung im Alter, BAföG oder sonstige Leistungen. Weitere 3 % der ansässigen Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ beziehen Bürgergeld (ALG II/“Hartz IV“). Diese Haushalte sind aufgrund ihrer vergleichweisen starren finanziellen Einkommensverhältnisse einer besonderen Verdrängungsgefahr ausgesetzt, da sie auf potenzielle Mietsteigerungen kaum flexibel reagieren können.

Abbildung 18: Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025, Summen abweichend von 100 %, da Mehrfachnennungen möglich waren.

Ein Abgleich mit den statistischen Daten aus dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2023 weist für den Planungsraum „Alt-Lietzow“, in welchem sich gleichnamige soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ befindet, gegenüber dem bezirklichen und gesamtstädtischen Niveau erhöhte Anteile von Altersarmut und Einwohnenden mit Migrationshintergrund auf. Die Anteile von Jugendarbeitslosigkeit, Alleinerziehender, Kinder und Jugendlicher mit Migrationsgeschichte sowie der Anteil Arbeitsloser, Transferleistungsbeziehende und ausländischer Transferbeziehender ist gegenüber den bezirklichen Werten erhöht (vgl. Tabelle 38), was auf erhöhte

Verdrängungsgefahr innerhalb der Wohnbevölkerung auch im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hinweist.

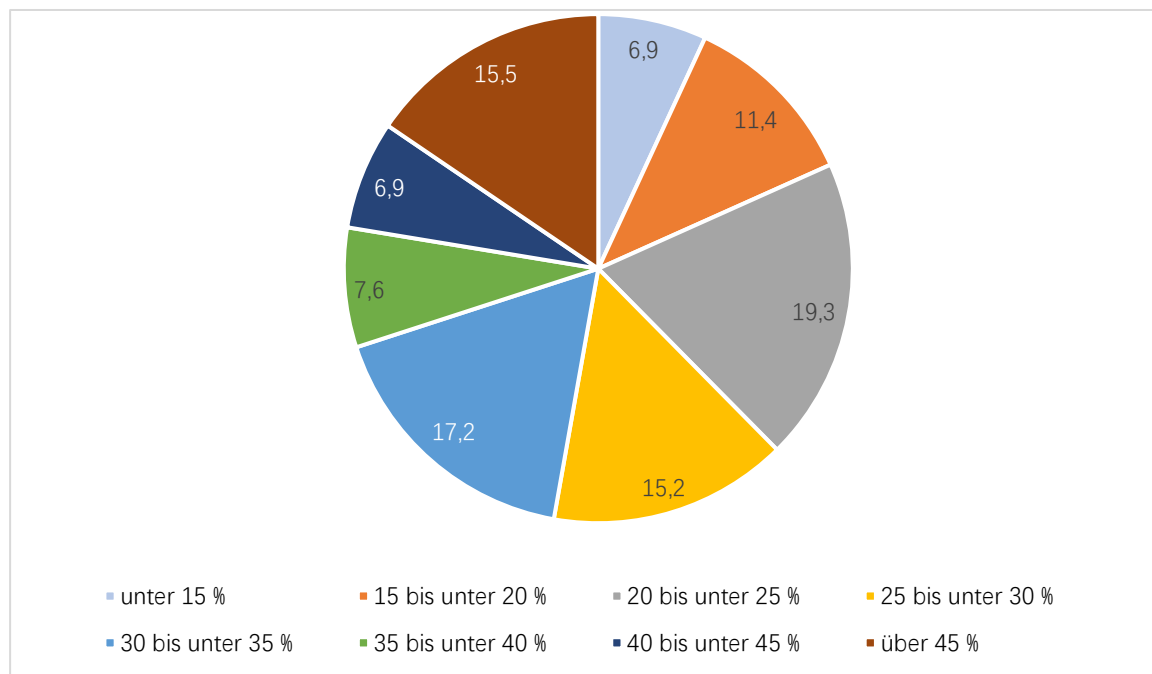
Tabelle 38: Abgleich der Indikatoren aus dem Monitoring Soziale Infrastruktur für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Jugendarbeitslosigkeit	2,02	1,57	2,76
Alleinerziehende Haushalte	30,8	29,85	30,72
Altersarmut	11,77	9,10	7,02
Kinder und Jugendliche mit Migrationsgeschichte	65,53	65,72	55,32
Einwohnende mit Migrationshintergrund	47,14	44,62	38,61
Ausländische Transferleistungsbeziehende	16,71	16,32	23,75
Anteil Arbeitslose SGB II	4,31	3,79	4,64
Anteil Transferleistungsbeziehende SGB II u. XII	9,90	8,41	11,30
Kinderarmut*	19,32	17,24	24,50

Quelle: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023; *Anteil Transferleistungsbeziehende SGB II unter 15 Jahren

Mietbelastung

Abbildung 19: Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Rund 47 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ haben derzeit bereits eine Mietbelastungsquote von über 30 %, d. h. diese Haushalte wenden bereits zum jetzigen Zeitpunkt knapp ein Drittel oder mehr ihres Einkommens für die Warm-Mietkosten auf. Damit können diese Haushalte nur bedingt auf eine potenzielle Mietkostensteigerung reagieren. Rund 22 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ wenden bereits mehr als 40 % ihres Einkommens für die Mietkosten auf. Sie sind somit einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt. Etwas mehr als ein Drittel (34 %) der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bringt zwischen 20 % und

30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten auf. Der Anteil der Haushalte, die noch eine geringe Mietbelastung von unter 20 % hat, ist mit 18 % im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ vergleichsweise gering (vgl. Abbildung 19).

Ein Vergleich der Mietbelastung (bruttokalt) mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin veranschaulicht, dass die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ aktuell noch unterhalb der Vergleichswerte von Bezirk und Gesamtstadt liegt. Tabelle 39 schlüsselt die Mietbelastung nach Haushaltsgröße auf und unterstreicht die starke Belastung von Singlehaushalten. Diese Haushaltsform ist aufgrund ihrer erhöhten Mietbelastung stärker verdrängungsgefährdet. Erwartungsgemäß geringer belastet sind 2-Personen-Haushalte, während größere Haushalte mit 4 und mehr Personen sowie zumeist mit Kind/ern höhere Belastungsquoten durch die Mietkosten haben.

Tabelle 39: Mietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet sowie Referenzgebieten in %

	Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“		Bezirk	Berlin
	Warmmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung
gesamt	28,8	21,0	29,0	27,4
1-Person	31,5	23,4	k.A.	31,9
2-Personen	25,8	19,3	k.A.	22,2
3-Personen	25,1	16,7	k.A.	22,9
4 -u.-mehr-Personen	25,2	17,5	k.A.	22,5

Quelle: S.T.E.R.N. 2026; Haushaltsbefragung 2025, AfS 2024: Mikrozensus Wohnen 2022

Restäquivalenzeinkommen

Ein weiterer zentraler Aspekt bei der Analyse der Verdrängungsgefährdung ist das Restäquivalenzeinkommen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“. Das Restäquivalenzeinkommen ist eine wichtige Kennzahl, um die soziale Lage der Haushalte unter Berücksichtigung der Mietbelastung und Haushaltsgröße zu bewerten. Zur Bestimmung des Restäquivalenzeinkommens wird das verfügbare Einkommen eines Haushalts nach Abzug der Miete berechnet, angepasst an die Haushaltsgröße, um den Lebensstandard innerhalb des Stadtteils besser vergleichen zu können.⁴²

Zur Bestimmung des Restäquivalenzeinkommens werden die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ anhand des 20. Perzentils (einkommensschwache Haushalte) und des 80. Perzentils (einkommensstarke Haushalte) kategorisiert. Die Perzentile stellen bestimmte Schwellenwerte dar: Das 20. Perzentil gibt den Schnittpunkt an, unterhalb dessen 20 % der Haushalte im Stadtteil liegen. Haushalte, die unterhalb dieses Perzentils fallen, gelten als einkommensschwach. Das 80. Perzentil markiert die Schnittstelle, oberhalb dessen 20 % der Haushalte liegen. Haushalte, die über diesem Perzentil liegen, werden als einkommensstark eingestuft.⁴³

Tabelle 40: Darstellung des Restäquivalenzeinkommens

Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	Restäquivalenzeinkommen (Median)
alle Haushalte	1.733 €
einkommensschwache Haushalte (20. Perzentil)	582 €
einkommensstarke Haushalte (80. Perzentil)	3.130 €

Quelle: S.T.E.R.N. 2026; Haushaltsbefragung 2025

⁴² Vgl. Stadt Leipzig (2024): „Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?“

⁴³ Die Berechnung des Restäquivalenzeinkommens erfolgte gemäß der Methodik aus der Publikation „Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?“ (Stadt Leipzig, 2024), bei der das Restäquivalenzeinkommen als das verfügbare Einkommen nach Abzug der Miete, unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße und der Teuerung durch den Verbraucherpreisindex berechnet wird.

Die Gegenüberstellung der Restäquivalenzeinkommen der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in Tabelle 40 zeigt eine deutliche Einkommensspreizung. Das mediane Restäquivalenzeinkommen für alle Haushalte liegt bei 1.733 €. Das heißt im Schnitt verfügen die Haushalte im Gebiet nach Abzug der Mietkosten noch über rund 1.700 €. Für einkommensschwache Haushalte, die sich mit ihrem Einkommen unterhalb des 20. Perzentils befinden, beträgt das Restäquivalenzeinkommen jedoch nur 582 €, was die besonders starke Verdrängungsgefährdung für diese Haushalte verdeutlicht. Den einkommensarmen Haushalten stehen auf der anderen Seite einkommensstarke Haushalte gegenüber, welche sich gemessen an ihrem Einkommen oberhalb des 80. Perzentils befinden und nach Abzug der Mietkosten über ein Restäquivalenzeinkommen von 3.130 € verfügen. Dies stellt eine deutlich bessere finanzielle Absicherung im Vergleich zur Gesamtheit aller Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ dar und veranschaulicht, dass eine durchschnittliche Mietbelastung von rund 29 % im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in sehr unterschiedlichen Restäquivalenzeinkommen und folglich unterschiedlichen Verdrängungsgefahren mündet. Besonders einkommensschwache Haushalte verfügen über sehr geringe finanzielle Spielräume, was ihre Anfälligkeit für Verdrängungsprozesse durch Aufwertungen oder Mietsteigerungen erhöht. Haushalte in der oberen Einkommensgruppe hingegen haben auch nach Abzug ihrer Mietkosten noch größere finanzielle Reserven zur Verfügung.

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung der gebietsspezifischen Verdrängungsgefährdung findet sich in Kapitel 2.3.7.

2.3.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck beschreibt, ob und in welchem Umfang in den letzten Jahren bereits Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung stattgefunden haben. Dies kann aus der Entwicklung sozialstruktureller Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 41 erläuterten fünf Dynamik-Indikatoren des Indikatoren-Clusters Verdrängungsdruck für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ dargestellt (Vd1 – Vd5). Im Gegensatz zu den anderen Indikatorenclustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich (wie auch für Aufwertungsdruck, siehe Methodik-Kapitel). Dies ist damit zu begründen, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen. Daher werden die Ergebnisse zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Negative Werteausprägungen sind in Farbbalken Magenta hervorgehoben, positive Werteausprägungen jeweils in blauen Farbbalken. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert (jeweils in positiver/negativer Richtung). In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vd1 - Vd5) zum Verdrängungsdruck in dem sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ dargestellt.

Tabelle 41: Indikatorenausprägung Verdrängungsdruck

Indikatoren Verdrängungsdruck		Quelle	soziales Erhaltungsgebiet "Alt-Lietzow"	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Dynamiken allgemein					
Vd 1	Einwohner*innenentwicklung (2020 - 2024)	EMR 2020-2024	1,7	0,6	3,3
Vd 2	Verhältnis des Äquivalenzeinkommens (Median) der Haushalte mit Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre und Haushalten mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren in %	HH-Befragung 2025	35,8	k. A.	k. A.
Entwicklungen ausgewählter Bevölkerungsgruppen					
Vd 3	Entwicklung der Anteile von Personen mit Migrationsgeschichte und nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	EMR 2020-2024	9,8	8,9	19,1
Vd 4	Entwicklung der Anteile Arbeitsloser (SGB II)	MSS 2021-2022 (PLR, D1)	0,1	-0,15	-0,71
Vd 5	Entwicklung der Kinderarmut (Transferbeziehende SGB II unter 15 Jahren)	MSS 2021-2022 (PLR, D4)	-2,6	-1,52	-2,38
			Verdrängungsdruck nachweisbar		

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026

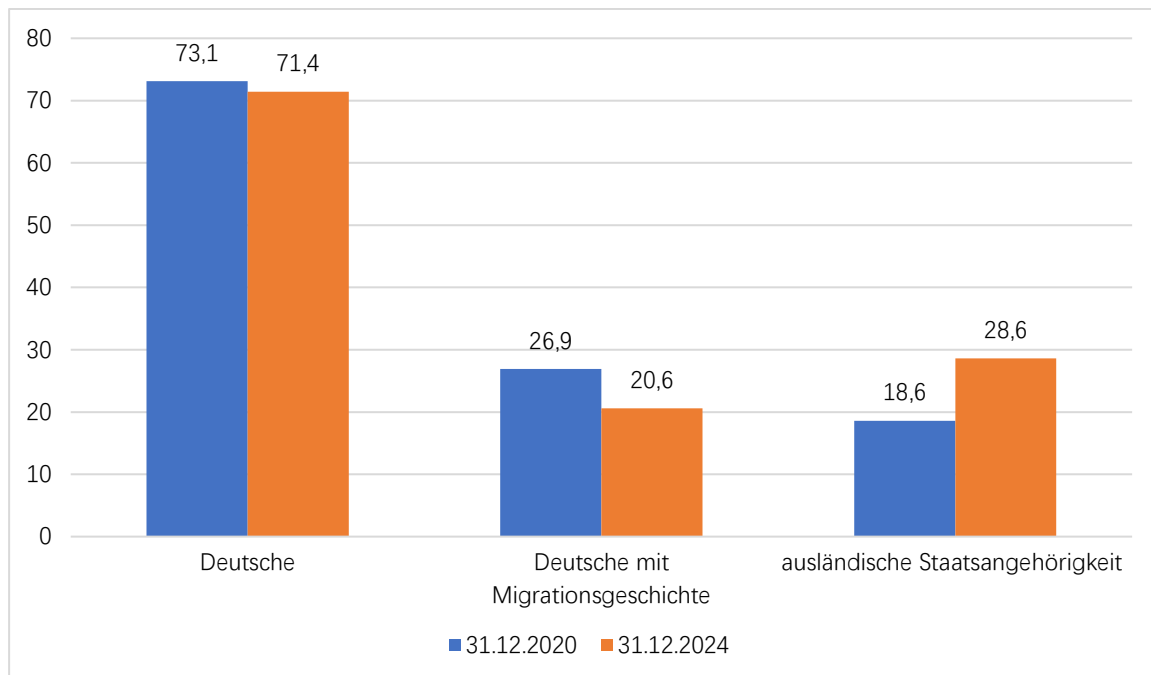
Die in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Veränderungsdynamiken der Wohnbevölkerung des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ zeigen sich in den Ausprägungen des Indikatoren-Clusters „Verdrängungsdruck“. ⁴⁴ Nachstehend werden zentrale Tendenzen übersichtlich zusammen dargestellt.

Entwicklung der Gebietsbevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2020 und 2024 weist im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ mit einem Zuwachs von 1,7 % eine im Vergleich zum Bezirk deutlich positivere Dynamik auf. Im Vergleich zur Stadt Berlin zeigt sich die Entwicklungsdynamik im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ wie auch im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf jedoch unterdurchschnittlich.

⁴⁴ Zu beachten ist, dass für die Indikatoren Vd4 und Vd5 mit Hilfe der vorliegenden Planungsraumdaten, nur eine Annäherung an die tatsächliche Werte für das jeweilige Untersuchungsgebiet ermöglichen.

Abbildung 20: Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zwischen den Jahren 2020 und 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“



Quelle: Amt für Statistik; Einwohnermeldedaten

Die Tendenz zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte ist anhand der Differenzierung des Haushaltsäquivalenzeinkommens nach unterschiedlichen Zuzugsperioden der Haushalte im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ erkennbar. So haben Haushalte, die in den vergangenen 5 Jahren in das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ gezogen sind, mit einem Äquivalenzeinkommen von rund 3.000 Euro, ein höheres Einkommen als Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren (2.209 Euro). Es ist somit eine Einkommenssteigerung von rund 36 % zwischen den Zuzugsgruppen nachweisbar, welche auf einen Verdrängungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ hindeutet.

Entwicklung besonders verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ lässt sich ein Anstieg des Anteils von Menschen mit Migrationsgeschichte bzw. nichtdeutscher Staatsangehörigkeit feststellen. Während dieser mit rund 10 % der Dynamik im Bezirk (+8,9 %) entspricht, stellt sich die Entwicklung dieser Personengruppe im Vergleich zur Gesamtstadt mit einem Anstieg von rund 19 % im Gebiet unterdurchschnittlich dar. Eine zunehmende Diversifizierung und damit eine Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung stellt sich somit im Gebiet auf einem anderen Niveau dar.

Mit Blick auf die Entwicklungen in ausgewählten Bevölkerungsgruppen lassen sich potenziell bereits stattgefundene Veränderungsprozesse in der Wohnbevölkerung nur in Teilen identifizieren. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zeigt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ eine leicht gegenläufige Entwicklung zum Trend des Bezirks bzw. der Gesamtstadt. Da die Veränderungen jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau verlaufen, können hiervon nur schwer Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung abgeleitet werden. Die Entwicklung der Kinderarmut ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ um 2,6 %-Punkte zurückgegangen, während der bezirkliche und Vergleichswert mit einem Rückgang um 1,5 %-Punkten eine deutliche geringere Entwicklungsdynamik aufweist und das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ viel mehr der gesamtstädtischen Entwicklung von einem Rückgang um 2,4 %-Punkte entspricht.

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung des gebietsspezifischen Verdrängungsdrucks findet sich in Kapitel 2.3.7.

2.3.5 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einem Verzicht auf einen Verordnungsfortbestand durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vgl. Indikatoren Gb1 – Gb5 in Methodik-Kapitel). Ergänzt wird die Analyse der ausgewählten Indikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote im sozialen Erhaltungsgebiet.

Abbildung 21: Indikatorenübersicht zur Analyse der Gebietsbindung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	Bewertung hinsichtlich Gebietsbindung	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Alt-Lietzow
INDIKATORGRUPPE 1 - NACHBARSCHAFT					
Gb1 Haushalte, die auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind					
Haushalte, die <u>keine</u> ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen haben in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Angewiesenheit auf Nachbarschaftshilfe verdeutlicht starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung	88,4
Haushalte, die ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen haben in %	starke				11,6
Gb2 Haushalte, die sich ehrenamtlich in Ihrem Wohngebiet engagieren					
Haushalte, die sich <u>nicht</u> in der Nachbarschaft engagieren in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Ehrenamtliches Engagement verdeutlicht starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung	82,7
Haushalte, die sich in der Nachbarschaft engagieren in %	starke				17,3
Gb3 Wohndauer der Haushalte					
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	16,7%	HH-Befragung 2025	Eine hohe Wohndauer spricht für einen starken Bezug zum Gebiet und dessen infrastrukturellen Angeboten sowie für gewachsene Netz- und Nachbarschaftsstrukturen.	28,6
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zw. 5 und unter 10 Jahren in %	mittel				16,3
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	hoch				55,1
INDIKATORGRUPPE 2 - INFRASTRUKTURNUTZUNG UND UMZUGSABSICHT					
Gb4 Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote					
Haushalte, die <u>nicht</u> auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Sowohl eine hohe Angewiesenheit auf die Infrastrukturangebote als auch eine intensive Nutzung der Infrastrukturangebote durch die Bewohnerschaft sprechen für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander und	89,2
Haushalte, die auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	starke				10,8
Gb5 Umzugsabsichten der Haushalte					
Haushalte mit Umzugsabsicht in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Eine Bewohnerschaft mit hoher Zufriedenheit zum Umfeld und zur Nachbarschaft sowie einem starken Bezug zum Wohngebiet sprechen für eine insgesamt stark ausgeprägte Gebietsbindung der Wohnbevölkerung.	14,7
Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	starke				85,3
Zusammenfassung (gewichtet und standardisiert auf 100)	geringe				53,6
	mittlere				12,3
	starke				34,4

Quelle: wie angegeben.

Nutzung der lokalen Infrastrukturangebote und Kontakte in die Nachbarschaft

Über 90 % und damit nahezu alle Haushalte im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bewerten gemäß der Haushaltsbefragung folgende lokalen Infrastrukturangebote im Wohnumfeld des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ als wichtig: öffentlicher Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen und öffentliche Parks bzw. Grünanlagen. Weiterhin gaben mehr als die Hälfte der befragten Haushalte Sport- und Freizeitangebote sowie Begegnungs- und Kulturorte als wichtige Infrastruktureinrichtungen vor Ort an. In der Gesamtschau insgesamt weniger Bedeutung scheinen Kindertagesstätten, Grundschulen/Hort und Spielplätze zu haben, wobei diese Infrastrukturangebote zu den zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen zählen und nahezu von allen Haushalten mit Kindern als wichtig bezeichnet werden.

In ausreichender Anzahl und Qualität vorhanden sind gemäß der Haushaltsbefragung ebenfalls die Infrastrukturarten öffentliche Grünanlagen/Parks, Spielplätze, öffentlicher Nahverkehr und Gesundheitseinrichtungen, da mehr als die

Hälfte der Haushalte diese Angaben gemacht haben. Auffallend niedrige Zustimmungswerte erreichen Beratungseinrichtungen mit lediglich 16 %. Explizit benannt unter den Infrastruktureinrichtungen, welche nicht ausreichend im Gebiet vorhanden sind, werden jedoch Sport- und Freizeitangebote sowie Begegnungs- und Kulturangebote, die von jeweils 20 bis 30 % der Befragten als unzureichend im Wohngebiet vorhanden benannt werden.

Besonders hohe Nutzungsquoten im Wohngebiet erzielen die Infrastruktureinrichtungen Grünanlagen/Parks, öffentlicher Nahverkehr und Gesundheitseinrichtungen, welche von mehr als der Hälfte der Befragten im Wohngebiet genutzt werden. Hohe Nutzungsquoten weisen ebenfalls die Begegnungs- und Kulturangebote im Wohngebiet auf. Hieran wird deutlich, dass die Gebietsbevölkerung zahlreiche Infrastrukturangebote im Wohngebiet nutzt, welche sie ebenfalls an das Wohngebiet binden. Infrastruktureinrichtungen, welche von den Befragten verstärkt außerhalb des Wohngebiets genutzt werden, sind Sport- und Freizeitangebote und Gesundheitseinrichtungen. Dies deckt sich mit der Wahrnehmung der Haushalte, welche Infrastrukturarten im Wohngebiet nicht ausreichend vorhanden sind und folglich außerhalb des Wohngebiets genutzt werden.

Tabelle 42: Bewertung und Nutzungsintensität der Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

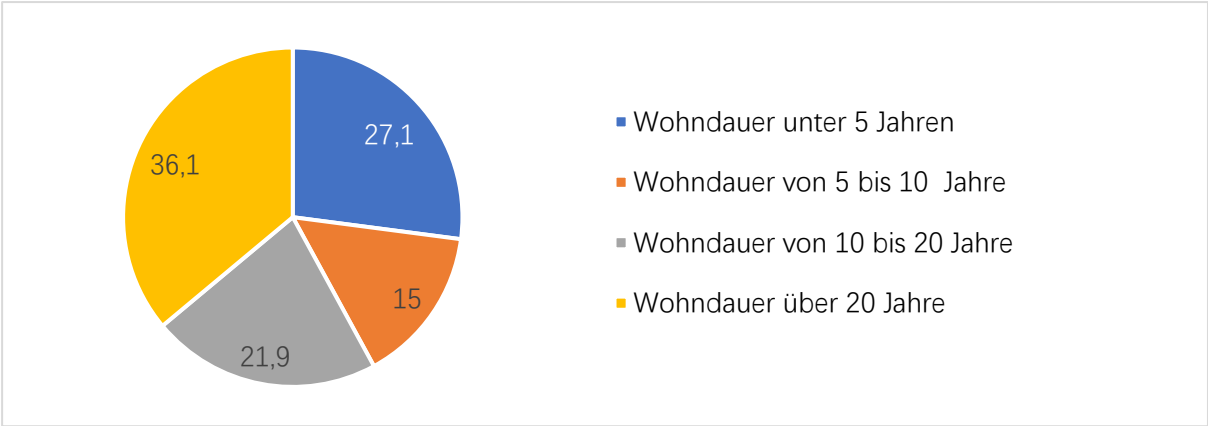
	Ist für den Haushalt im Alltag wichtig	Ist im Wohngebiet ausreichend vorhanden	Ist im Wohngebiet <u>nicht</u> ausreichend vorhanden	Wird von Haushalt <u>im</u> Wohngebiet genutzt	Wird von Haushalt <u>außerhalb</u> des Wohngebiets genutzt
<i>in %</i>					
Kindertagesstätte	14,5	38,3	2,2	6,9	2,9
Grundschule/ Hort	17,6	34,7	2,3	7,7	2,7
Öffentliche Spielplätze	23,1	53,7	5,3	18,3	4,3
Öffentliche Grünanlagen/ Parks	95,5	86,4	9,2	76,8	20,8
Sport- u. Freizeitangebote	59,1	35,6	30,0	26,7	39,5
Öffentlicher Nahverkehr	97,0	90,0	7,6	86,0	12,5
Gesundheitseinrichtungen	91,3	62,3	19,6	54,1	42,0
Beratungseinrichtungen	26,9	16,4	7,1	10,8	10,4
Begegnungs- u. Kulturangebote	72,2	48,0	19,0	40,6	31,3

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Wohndauer und Wohnortwahl

Über 36 % der Gebietsbevölkerung wohnen seit mehr als 20 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ und haben somit allein aufgrund ihrer langjährigen Wohndauer eine enge Bindung an das Wohngebiet. Weitere 22 % der Haushalte leben seit über 10 bis 20 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“, sodass der Anteil der Stammbevölkerung (d. h. Haushalte, die seit mehr als 10 Jahren im Gebiet Alt-Lietzow leben) bei rund 58 % liegt. Diese sog. Stammbevölkerung eines Gebiets weist in der Regel eine hohe Verbundenheit mit dem Wohnort auf und ist für das Nachbarschafts- und Sozialgefüge von großer Bedeutung. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist jedoch auch über 27 % der Gebietsbevölkerung in das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ gezogen, betrachtet man die letzten fünf bis zehn Jahre, sind es rund 15 %.

Abbildung 22: Wohndauer der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Ein Vergleich der kürzlich zugezogenen Haushalte mit der Stammbevölkerung, welche seit über 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ wohnen, veranschaulicht, dass Haushalte, die bis vor 5 Jahren in ihre Wohnungen gezogen sind, zu einem etwas höheren Anteil Kinder haben und über ein deutlich höheres Einkommen verfügen (+ ca. 700 €). Die Stammbevölkerung bezieht zu leicht erhöhten Anteilen staatliche Transferleistungen, während sie deutlich geringere Bestandsmieten bei einem erhöhten Wohnflächenverbrauch zahlt.

Tabelle 43: Gegenüberstellung Stammbevölkerung vs. Neuzugezogene Haushalte

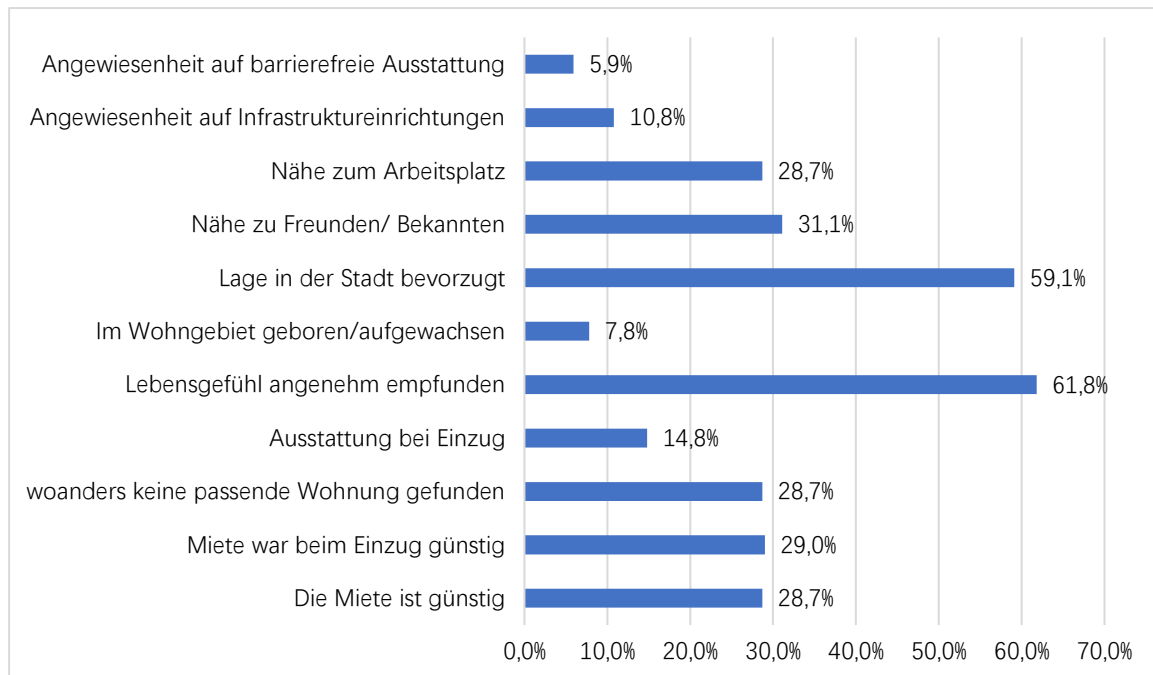
	Soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	
	Stammbevölkerung mit Wohndauer über 10 Jahre	kürzlich zugezogene Haushalte mit Wohndauer von bis zu 5 Jahren
gesamt	58,0 %	27,1 %
Haushalte mit Kind/ern	16,0 %	8,2 %
Äquivalenzeinkommen	2.302 €	3.000 €
Wohnflächenverbrauch pro Person	55,2 m²	41,7 m²
Warmmietbelastung	30,1 %	30,0 %
Eigentümeranteil	19,4 %	22,4 %
Bruttokaltmiete (Median)	7,73 €/ m²	12,12 €/ m²
Transferleistungsbeziehende	12,5 %	11,4 %

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Wohnortwahl

Die mit Abstand häufigste Begründung für die Wohnortwahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist laut Haushaltsbefragung, die Lage in der Stadt und das angenehme Lebensgefühl. Das gaben jeweils rund 60 % der Befragten an. Auch der aktuelle günstige Mietpreis bzw. der bei Einzug bestehende günstige Mietpreis sowie der Umstand, dass andernorts keine passende Wohnung gefunden werden konnte, spielen für jeweils ca. 30 % der Haushalte eine bedeutende Rolle für die Wohnortwahl. Auffällig ist zudem, dass Standortfaktoren wie die Nähe zu Freunden/Bekannten sowie die Nähe zum Arbeitsplatz ebenfalls von rund 30 % der Befragten als Wohnortgrund genannt wurden. Die barrierefreie Ausstattung der Wohnung bzw. der Grund, dass man im Wohngebiet geboren und aufgewachsen sei, hat hingegen nur bei weniger als 10 % der befragten Haushalte Einfluss auf die Wohnortentscheidung.

Abbildung 23: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltbefragung 2025

Umzugsabsichten

Im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ planen rund 15 % der Haushalte in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Die häufigsten Gründe dafür sind mit Angabe von rund einem Drittel der umzugswilligen Haushalte eine zu kleine Wohnung (36,4 %) oder persönliche Gründe (33,5 %). Rund 23 % der Haushalte planen einen Umzug aufgrund einer (absehbar) zu hohen Miete (22,9 %) und sind somit unmittelbar verdrängungsgefährdet. Weitere Gründe für einen Umzug wie Modernisierungen, Eigenbedarfskündigung oder der Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung spielen eine geringere Rolle.

Tabelle 44: Gründe für einen geplanten Umzug im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

	Sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“
Haushalte, die keinen Umzug planen	85,3
Haushalte, die ausziehen wollen	10,1
Haushalte, die ausziehen müssen	4,6
Begründung für geplanten Umzug	
Unzufriedenheit mit der Wohnung	21,0
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	19,1
Unzufriedenheit mit dem Vermietenden	11,6
Wohnung zu klein	36,4
Wohnung zu groß	3,6
Wohnung ist nicht barrierefrei/ altersgerecht	15,3
Wohnung (absehbar) zu teuer	22,9
Wohnung wird modernisiert	1,9
Kündigung aufgrund von Eigenbedarf	8,9

Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung	9,2
Persönliche Gründe (z. B. Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung/ Studium, Heirat, Geburt)	33,5

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025; *Angaben der Haushalte für einen gewollten oder gezwungenen Umzug

Rund 12 % der befragten Haushalte geben an, nachbarschaftliche Unterstützungsangebote in Anspruch genommen zu haben. Rund 17 % der Haushalte engagieren sich selbst ehrenamtlich in ihrem Wohnumfeld. Diese Haushalte sind stark in die nachbarschaftlichen Strukturen eingebunden bzw. auf ihr soziales Umfeld im direkten Wohnumfeld angewiesen. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass ein relevanter Teil der Bewohnerschaft in nachbarschaftliche Netzwerke eingebunden ist, die im Alltag unterstützende Funktionen übernehmen können. Ein Wohnungswechsel würde diese bestehenden sozialen Beziehungen unterbrechen und könnte nicht ohne Weiteres durch vergleichbare Strukturen an einem neuen Wohnort ersetzt werden.

Interessant ist darüber hinaus, dass mehr als ein Viertel der befragten Haushalte Kenntnis über den Erlass des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ haben.

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung des gebietsspezifische Gebietsbindung findet sich in Kapitel 2.3.7.

2.3.6 Entwicklungstendenzen im sozialen Erhaltungsgebiet Alt-Lietzow

Im Vergleich zwischen der Erstuntersuchung 2020 und der Nachuntersuchung 2025 zeigen sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ mehrere Entwicklungsdynamiken. Die Struktur der Wohnungsgrößen bleibt weitgehend stabil. Der Anteil kleiner 1- und 2-Zimmerwohnungen hat sich leicht erhöht, während der Anteil großer 4- und mehr-Zimmerwohnungen sich leicht reduziert hat. Dies kann in Zusammenhang mit Neubautätigkeiten im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ gebracht werden, da auf den hohen Anteil von kleinen Haushalten zunehmend mit dem Bau von kleinen Wohnungen reagiert wird. Der Anteil von Mieter*innen, welche bei einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder in einer Wohnungsbaugenossenschaft mieten, ist leicht rückläufig. Der Anteil von Mieter*innen in vermieteten Eigentumswohnungen ist infolgedessen gestiegen, sodass eine Verschiebung in private Eigentumsstrukturen beobachtet werden kann.

In der Wohnungsausstattung ist ein Qualitätszuwachs feststellbar. Fußbodenheizungen, moderne Fenster, Aufzüge und Solaranlagen verzeichnen durchweg steigende Anteile. Das Bestandsmietniveau steigt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ zwischen der Erstuntersuchung 2020 und der Nachuntersuchung 2025 um 1,09 €/m² und liegt damit über der Steigerungsrate der gesamtstädtischen Bestandsmieten von 0,42 €/m². Auch das Bestandsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ überschreitet mit 8,60 €/m² den gesamtstädtischen Vergleichswert von 7,21 €/m².

Die Angebotsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ steigen sehr deutlich von 11,52 €/m² im Jahr 2020 auf 19,17 €/m² im Jahr 2024 und erreichen damit ein deutlich höheres Niveau als die Stadt Berlin mit 15,78 €/m² und der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 19,17 €/m². Die gesamtstädtische Zuwachsrate von 5,64 €/m² wird somit auch von der Steigerungsrate im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ übertroffen, welche für den Zeitraum 2020 bis 2025 bei 8,19 €/m² liegt. Dies weist darauf hin, dass sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ nach wie vor sehr hohe Mieten am Markt abrufen lassen und ein hoher Aufwertungsdruck vorliegt.

Die Bevölkerungsstruktur verändert sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ über die vergangenen fünf Jahre leicht bis moderat. Zentrale demografische Kennziffern bleiben weitgehend stabil, während die Zahl der Einwohnenden leicht zunimmt und die Anteile jüngerer und älterer Bevölkerungsgruppen nur geringfügige Verschiebungen aufweisen. Die Haushaltsstrukturen bestätigen ebenfalls eine hohe Kontinuität. Die Einkommenssituation der Haushalte verbessert sich hingegen. Das mediane Haushaltsnettoeinkommen erhöht sich von 2.000 € auf 2.500 €. Folglich sinkt die durchschnittliche (Kalt-)Mietbelastung leicht von 22 auf 21 %. Auch der Anteil armutsgefährdeter Haushalte sinkt seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ um rund 4 %. Auch in der Stadt Berlin ist das mediane Haushaltsnettoeinkommen von 2.493 Euro im Jahr 2021 auf 2.959 Euro im Jahr 2025 gestiegen⁴⁵ während die Armutsgefährdungsquote in den vergangenen Jahren stabil bleibt⁴⁶.

Insgesamt sprechen die Daten dafür, dass die soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Alt-Lietzow“ einen dämpfenden Einfluss auf eine Aufwertung des Wohnungsbestands hat und dazu beiträgt, die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung unter angespannten Marktbedingungen zu stabilisieren. Die beobachteten Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbestand und -ausstattung, Mieten und Sozialstruktur zeigen damit eine Wirkung, die im Sinne des Schutzziels der Verordnung liegt.

⁴⁵ Mikrozensus 2025

⁴⁶ Sozialberichterstattung, Mikrozensus 2024

Abbildung 24: Vergleich ausgewählter Kennwerte – soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

			Erstunter- suchung (2020)	Nachunter- suchung (2025)	Entwicklung
Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	„Alt-Lietzow“		
Wohnungsbestand					
1	Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	AfS - Fortschreibung Wohnungsbestandes 2020/2024	66,1 %	69,0 %	+2,9 %
2	Anteil 4- und mehr Zimmer-Whg. in %	AfS - Fortschreibung Wohnungsbestandes 2020/2024	12,5 %	9,6 %	-2,9 %
3	Anteil Mieter*innen bei Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	Hh-Befrag. 2020/2025	9,4 %	8,1 %	-1,3 %
4	Anteil Mieter*innen bei Wohnungsbaugenossenschaft in %	Hh-Befrag. 2020/2025	8,7 %	2,9 %	-5,8 %
5	Anteil Mieter*innen in vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	21,4 %	22,9 %	+1,5 %
Wohnungsaustattung					
6	Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in %	Hh-Befrag. 2020/2025	3,2 %	8,3 %	+5,1 %
7	Anteil Wohnungen mit überwiegend modernen Fenstern in %	Hh-Befrag. 2020/2025	43,6 %	48,4 %	+4,8 %
8	Anteil Haushalte mit Aufzug in %	Hh-Befrag. 2020/2025	60,2 %	61,4 %	+1,2 %
9	Anteil Gebäude mit Solaranlage in %	Hh-Befrag. 2020/2025	0,2 %	0,9 %	+0,7 %
Bestandsmietniveau netto-kalt in €/m² Median					
10	aller Wohnungen der Befragten	Hh-Befrag. 2020/2025	7,51 €	8,60 €	+1,09 €
11	Gesamtstadt Berlin	Mietspiegel 2020/2024	6,79 €	7,21 €	+0,42 €
Angebotsmietniveau netto-kalt in €/m² Median					
12	„Alt-Lietzow“	IBB Wohnungsmarktbericht 2020-2024; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH	11,52 €	19,71 €	+8,19 €
13	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf		12,38 €	19,17 €	+6,79 €
14	Gesamtstadt Berlin		10,14 €	15,78 €	+5,64 €
Einkommen					
15	Median Haushaltsäquivalenzeinkommen	Hh-Befrag. 2020/2025	2.000 €	2.500 €	+500,0 €
16	Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	22,2%	21,0%	-1,2%
Wohnverhältnisse					
17	Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	Hh-Befrag. 2020/2025	1,9	1,6	-0,3 Pers.
18	Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m²	Hh-Befrag. 2020/2025	44,8	50	+5,2 m²
Soziodemografische Merkmale Einwohner*innen und Haushalte					
19	Anzahl Einwohnende	EMR 2020/2024	8859	9007	1,7%
20	Anteil Pers. unter 18 Jahren in %	EMR 2020/2024	12,1 %	12,4 %	+0,3 %
21	Anteil Senior*innen 65 und mehr in %	EMR 2020/2024	22,2 %	22,0 %	-0,2 %
22	Anteil Ausländer*innen in %	EMR 2020/2024	26,9 %	28,6 %	+1,7 %
23	Anteil Menschen mit Migrationshintergrund inkl. Ausländer/-innen in %	EMR 2020/2024	45,5 %	49,2 %	+3,7 %
24	Anteil 1- und 2-Personen Hh in %	Hh-Befrag. 2020/2025	81,3 %	85,0 %	+3,7 %
25	Anteil Haushalte mit Kind(ern) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	16,6 %	10,8 %	-5,8 %
26	Anteil Alleinerziehende in %	Hh-Befrag. 2020/2025	3,3 %	1,9 %	-1,4 %
27	Anteil Armutgefährdeter Haushalte	Hh-Befrag. 2020/2025	12,5 %	8,3 %	-4,2 %

Quellen und Stand: wie angegeben

2.3.7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Das nachfolgende Kapitel fasst die zentralen Analyseergebnisse zusammen und erläutert, ob und wo die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet „Alt-Lietzow“ weiterhin vorliegen. Darüber hinaus werden mögliche städtebauliche Folgen abgeleitet und bewertet sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

2.3.7.1 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die detailliert dargestellten Untersuchungsergebnisse zur Analyse des baulichen Aufwertungspotenzials, des wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdrucks, der Verdrängungsgefährdung, des Verdrängungsdrucks sowie der Gebietsbindung werden im Folgenden nacheinander dargestellt und schlussendlich für das Gebiet übersichtlich zusammengefasst und bewertet.

I. Bauliches Aufwertungspotenzial

Abbildung 25: Übersicht Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Indikatoren Aufwertungspotenzial Alt-Lietzow		Ausprägung in %	
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	65,1	35,0
Ap2	Heizungsart	19,9	25,0
Ap3	Sanitärausstattung	8,4	90,7
Ap4	Ausstattung Balkone	20,6	79,4
Ap5	Ausstattung Aufzüge	38,6	61,4
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	77,8	22,2
Ap7	Fassadendämmung	72,2	27,8
Ap8	Wärme-/Schallschutzverglasung	51,6	48,4
Ap9	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	93,5	6,5
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		58,7	41,2

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Die Nachuntersuchung des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ belegt, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen zur Anhebung der Ausstattungsstandards, Grundrissänderungen durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen bzw. Teilung von Großwohnungen, Bau von Maisonette-Wohnungen im Zusammenhang mit Dachgeschossausbauten sowie energetischen Gebäudesanierung besteht.

Anhand von Abbildung 25 lassen sich die baulichen Aufwertungspotenziale für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ wie folgt zusammenfassen:

- Rund 37 % der Wohngebäude zählen zum Altbaubestand, welcher vor 1948 errichtet wurde und grundsätzlich hohes Potenzial für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung von Ausstattung, Anbau von Aufzügen, Balkonen sowie Veränderungen der Wohnungszuschnitte aufweist.
- 65 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ weisen Potenzial für Grundrissänderungen auf; 34 % des Wohnungsbestands sind Kleinraumwohnungen (1-/2-Zimmer-Wohnungen) mit Potenzial für Zusammenlegung, 31 % Großraumwohnungen mit 4-und-mehr-Zimmern und Potenzial für Teilung von Wohnraum.

- energetische Aufwertungspotenziale, welche sich u.a. auf die Erneuerung von Heizungen, insbesondere auf rund 2 % des Wohnungsbestands beziehen, welche gemäß dem Zensus noch über Ofen-/ Nachtspeicherheizungen verfügen und folglich nachholendes Sanierungspotenzial aufweisen. 72 % des Wohnungsbestands haben ungeachtet möglicher denkmalschutzrechtlicher Einschränkungen Potenzial zur Anbringung von Fassadendämmung.
- Modernisierung und Aufwertung der Sanitärausstattung: ungeachtet der räumlichen Bedingungen vor Ort bieten 90 % der Wohnungen Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Dusche/ Badewanne; benannte Mängel und Verbesserungswünsche bestätigen den Ausstattungszustand.
- Es besteht ein breites zusätzliches Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung mit wohnwerterhöhenden Merkmalen, da aktuell 78 % der befragten Haushalte in Wohnungen ohne explizit wohnwerterhöhende Merkmale wie Gegensprechanlage mit Kamera, Fußbodenheizung, hochwertigem Bodenbelag, bodentiefen Fenstern, Zweitbalkon, Einbauküche oder hochwertiger moderner Badausstattung wohnen.
- Anhand der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass die Wohngebäude im Gebiet überwiegend einen intakten baulichen Zustand aufweisen und nur vereinzelt Gebäuden mit punktuellen Schäden und Sanierungsbedarf identifiziert wurden. Die festgestellten baulichen Mängel betreffen insbesondere Fassaden und Fenster. Mehr als die Hälfte der Wohnhäuser verfügt noch über Einfachverglasung oder Kastendoppelfenster. Dachaufstockungen wurden vor allem im Osten und Westen des Gebiets vorgenommen. Fassadendämmungen treten insbesondere in der östlichen Gebietshälfte häufiger auf. Diese bestätigen die in der Haushaltsbefragung identifizierten Aufwertungspotenziale.
- 59 % des Wohnungsbestands befinden sich in privatem Eigentum, dessen Aufwertungspotenziale i.d.R. mit höheren Renditeabsichten ausgeschöpft werden als in kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen und folglich höher zu bewerten ist.

II. Wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck

Die Analyse des Aufwertungsdrucks veranschaulicht anhand überdurchschnittlicher Angebotsmietpreisentwicklungen, Modernisierungsaktivitäten und Wohnungsverkaufs- sowie Umwandlungsquoten, dass vorhandene Aufwertungspotenziale bereits ausgenutzt werden und der Aufwertungsdruck anhaltend hoch ist:

- Die Angebotsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ weisen für den Zeitraum von 2020 bis 2025 einen überdurchschnittlichen Anstieg um rund 71 % auf einen Quadratmeterpreis von 19,71 € nettokalt auf und liegen damit deutlich über Referenzwerten des Bezirks und der Gesamtstadt Berlin mit Steigerungsquoten von rund 52 bzw. 51 %.
- Das Bestandsmietniveau (nettokalt) liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bei 8,60 €/m² (Median) und entspricht somit dem Vergleichswert aus dem Berliner Mietspiegel für mittlere Wohnlagen von 8,63 €/m². Anhand der Aufschlüsselung der Bestandsmieten wird deutlich, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ trotz überdurchschnittlichem Mietniveau weiterhin preiswerter Wohnraum vorhanden ist. Rund 9 % der Haushalte haben aktuell günstige Mieten von unter 6,00 €/m² (nettokalt). Gleichzeitig zahlen über 35 % der Haushalte bereits Kaltmieten von über 10,00 €/m².
- Seit dem Jahr 2021 wurden gemäß der Haushaltsbefragung in rund 25 % der Wohnungen Modernisierungen durchgeführt oder angekündigt. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen betreffen vor allem die Erneuerung von Sanitäranlagen und Fenstern sowie die Anbringung von Fassadendämmungen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass ein Großteil umfangreicher Bau- und Modernisierungsmaßnahmen oft im unvermieteten Zustand erfolgt.
- Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ sind nahezu sämtliche Wohnbestände der „mittleren Wohnlage“ bzw. der „mittleren Wohnlage mit Lärm“ zugeordnet. Dieser Status hat sich im Untersuchungszeitraum von 2020 bis 2024 nicht verändert.

- Etwa 91 % der Wohnungen weisen einen Modernisierungsspielraum zwischen aktueller Bestandsmiete und Angebotsmietniveau auf, nur rund 12 % der Haushalte zahlen bereits Mieten über 11,11 €/m² nettokalt, was auf einen insgesamt hohen Aufwertungsdruck im Gebiet hinweist.
- Das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ weist über den Zeitraum von 2020-2024 eine überdurchschnittliche Quote von Umwandlungen und eine überdurchschnittlich hohe Wohnungsverkaufsquote auf. Dies lässt auf ein wohnungswirtschaftliches Interesse schließen, den Wohnraum im Gebiet in lukrative Eigentumswohnungen umzuwandeln, wodurch dem lokalen Wohnungsmarkt langfristig (preisgünstige) Mietwohnungen entzogen werden.

III. Verdrängungsgefährdung

Abbildung 26: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Alt-Lietzow		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	12,6	55,6	31,7
Vg2	Mietbelastung	47,2	34,5	18,3
Vg3	Haushalte nach Anzahl Kinder	5,7	6,0	88,3
Vg4	Berufbildungsabschluss	13,2	26,1	60,6
Vg5	Anteil Senior*innen	11,6	12,5	16,2
Vg6	Personen nach Herkunft	29,8	20,1	50,1
Zusammenfassung Verdrängungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		24,5	33,3	43,1

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

In der Zusammenschau der Analyse der Verdrängungsgefährdung in Kapitel 2.3.3 besteht für weite Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung eine durch Verteuerung des Wohnungsbestands oder die Exmittierung nach Umwandlung verursachte erhebliche Verdrängungsgefährdung. Dies betrifft insbesondere:

- Personen mit Migrationsgeschichte oder ausländischer Staatsangehörigkeit. Diese entsprechen zu rund der Hälfte der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ und sind von einer besonderen Verdrängungsgefahr betroffen, da sie auf dem Wohnungsmarkt nachweislich Diskriminierung ausgesetzt sind⁴⁷ und es im Verdrängungsfall schwerer haben, Ersatzwohnraum zu finden.
- Haushalte mit Kindern oder Jugendlichen unter 18 Jahren, welche zu einem Anteil von rund 12 % in der Gebietsbevölkerung vertreten sind. Diese Haushalte sind oft weniger mobil und finden nur erschwert eine alternative Wohnung.
- Alleinerziehende mit Kindern oder Jugendlichen unter 18 Jahren, anteilig rund 5 % der Haushalt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“. Sie haben eine erhöhte Verdrängungsgefahr, da sie häufig weniger flexibel auf Mietsteigerungen reagieren können.

⁴⁷ Vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

- Personen ohne Berufsqualifikation, welche 13 % der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ stellen. Personen ohne einen berufsqualifizierenden Abschluss haben meist geringere Einkommen und weniger Möglichkeiten, aufsteigende Mietpreise zu reagieren.
- Einkommensschwache Haushalte, welche rund 13 % der Gebietsbevölkerung ausmachen. Diese Haushalte verfügen über ein Einkommen, welches weniger als 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens entspricht und sich somit unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet. Diese Haushalte sind besonders gefährdet.
- Ältere Menschen über 65 Jahre, welche rund 17 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ entsprechen. Diese Gruppe hat eine höhere Verdrängungsgefahr, da sie oft weniger mobil ist und stärker auf ihr soziales Umfeld angewiesen ist.
- Haushalte mit hoher Mietbelastung:
 - 47 % der Haushalte zahlen bereits mehr als 30 % ihres Einkommens für Miete und sind daher besonders gefährdet.
 - 22 % der Haushalte haben eine Mietbelastung von mehr als 40 %, was ihre Verdrängungsgefahr weiter erhöht.
- Haushalte mit sehr geringer finanzieller Restkapazität nach Abzug der Miete: Haushalte mit sehr geringem Restäquivalenzeinkommen (unterhalb des 20. Perzentils) haben kaum Spielraum, um Mietsteigerungen zu begegnen. Das Restäquivalenzeinkommen für diese Haushalte beträgt nur 582 €.

IV. Verdrängungsdruck

Die Analyse des Verdrängungsdruck veranschaulicht, dass in den letzten Jahren erste Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung stattgefunden haben, welche sich wie folgt belegen lassen und auf einen bestehenden Verdrängungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ verweisen:

- Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2020 und 2024 weist im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ mit einem Zuwachs von 1,7 % eine im Vergleich zum Bezirk deutlich positivere Dynamik auf. Im Vergleich zur Stadt Berlin zeigt sich die Entwicklungsdynamik im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ wie auch im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf jedoch unterdurchschnittlich.
- im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ lässt sich ein Anstieg des Anteils von Menschen mit Migrationsgeschichte bzw. nichtdeutscher Staatsangehörigkeit feststellen, welcher jedoch im Vergleich zu Bezirk und Gesamtstadt unterdurchschnittlich ist. Es ist folglich eine zunehmende Diversifizierung und damit eine leichte Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung festzustellen.
- Die Tendenz zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte ist anhand der Differenzierung des Haushaltsäquivalenzeinkommens nach unterschiedlichen Zuzugsperioden der Haushalte im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ erkennbar. So haben Haushalte, die in den vergangenen fünf Jahren in das Gebiet gezogen sind, mit einem Äquivalenzeinkommen von rund 3.000 Euro, ein höheres Einkommen als Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren (2.209 Euro). Es ist somit eine Einkommenssteigerung von rund 36 % zwischen den Zuzugsgruppen nachweisbar, welche auf einen Verdrängungsdruck im Gebiet hindeutet.
- Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ leicht positiv, während die Entwicklung der Kinderarmut im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ mit einem Rückgang von 2,6 %-Punkten, wie in der Gesamtstadt deutlich rückläufig ist. Die Entwicklungsdynamik besonders verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen verweist folglich auf bereits stattgefundenen Veränderungsprozesse in der Wohnbevölkerung.

V. Gebietsbindung

Abbildung 27: Übersicht Gebietsbindung

Indikatoren Gebietsbindung Alt-Lietzow		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Haushalte, die auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind	11,6		88,4
Gb2	Haushalte, die sich ehrenamtlich engagieren	17,3		82,7
Gb3	Wohndauer der Haushalte	55,1	16,3	28,6
Gb4	Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote	10,8		89,2
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	85,3		14,7
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		34,4	12,3	53,6

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Durch die Untersuchung kann ebenfalls nachgewiesen werden, dass die Gebietsbevölkerung eine enge Bindung an das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ aufweist. Diese begründet sich vor allem durch:

- Rund 12 % der Haushalte, welche auf die Nachbarschaftshilfe in ihrem Wohngebiet angewiesen sind und weitere 17 % der Haushalte, die sich ehrenamtlich engagieren, sodass durch eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung mit nicht kompensierbaren Veränderungen im sozialen Gefüge des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ zu rechnen ist.
- Rund 55 % der Haushalte wohnen seit mehr als 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ und weisen somit grundsätzlich eine enge Verwurzelung mit dem Wohngebiet auf.
- Mit anteilig 55 % finden mehr als die Hälfte der befragten Haushalte die sozialen Infrastrukturangebote im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ wichtig. Rund 11 % der befragten Haushalte geben darüber hinaus an, auf die Infrastrukturangeboten im Gebiet angewiesen zu sein.
- Eine sehr geringe Umzugsabsicht der ansässigen Haushalte, was auf rund 85 % der befragten Haushalte zutrifft und auf eine hohe Verbundenheit mit dem aktuellen Wohngebiet schließen lässt. Rund 23 % der befragten Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ begründen ihre Umzugsabsicht mit der Verteuerung von Wohnraum, was als indirekter Nachweis für Verdrängungsprozesse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ gewertet werden kann.

VI. Übersicht zur Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Tabelle 45: Bewertung der zentralen Untersuchungsergebnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	✓	• Investitionsanreize vorrangig für privaten Wohnungsbestand, kommunale Wohnungsbestände mit eingeschränkten Investitionsanreizen, • bauliche Aufwertungspotenziale u.a. Erneuerung Fenster und Sanitäranlagen, • energetisches Modernisierungspotenzial (Heizung, Fassadendämmung) vorhanden, • Potenzial für Zusammenlegung von Kleinwohnungen/Teilung von Großwohnungen durch Grundrissänderungen.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Steuerung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen: Versagung von Modernisierungsmaßnahmen, die über Mindestanforderungen des GEG hinausgehen und Reduktion auf diese.</i> • <i>Steuerung von nachholenden Sanierungsmaßnahmen gem. bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands,</i> • <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung) durch Versagung von Grundrissänderungen (Teilung/Zusammenlegung), Abriss von Wohnraum oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen⁴⁸.</i> • <i>kostenlose Mieter*innenberatung</i>
Aufwertungs- druck	✓	Der hohe Aufwertungsdruck leitet sich durch folgende Merkmale ab: • überdurchschnittliches Verkaufsgeschehen in privatem Wohnungsbestand, • Mietsteigerungen durch Modernisierungstätigkeiten, • stark überdurchschnittliche Angebotsmietsteigerungen, • Bestandsmieten auf Niveau des Berliner Mietspiegels, • in rund 90 % des Wohnungsbestands Modernisierungsspielraum nachweisbar.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Begrenzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und folglich auch eine Begrenzung von deren Umlage auf die Mietkosten,</i> • <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung) durch Steuerung von Umwandlungsaktivitäten (derzeit Regelung über § 250 BauGB),</i> • <i>Einhaltung der 7 Jahres-Frist zum Wohnungskauf durch Mieter*innen im Falle von Wohnungsumwandlungen gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB,</i> • <i>bezirkliche kostenlose Mieterberatung bei Eigenbedarfskündigungen, Wohnungsumwandlungen oder Modernisierungsankündigungen.</i>
Verdrängungs- potenzial	✓	Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen: • 47 % der Bewohnerschaft aufgrund bereits hoher Mietbelastung von mehr als 30 % besonders verdrängungsgefährdet, • 13 % der Bewohnerschaft sind armutsgefährdet und folglich besonders verdrängungsgefährdet, • geringe Einkommen besonders bei Alleinerziehenden und Senior*innen-Haushalten, • hoher Anteil ausländischer Staatsangehöriger bzw. Personen mit Migrationsgeschichte, welche aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt besonders Verdrängungsprozessen ausgesetzt sind.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung/Wohnungsschlüssel) durch Versagung von Grundrissänderungen (Teilung/Zusammenlegung),</i> • <i>Begrenzung von Sanierungs- und Modernisierungsumlagen auf die Mietkosten zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums,</i>

⁴⁸ Aktuell Versagung durch Umwandlungsverordnung gem. § 250 BauGB möglich. Diese wurde am 13. März 2025 zuletzt für weitere fünf Jahre verlängert. Die Verordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus (<https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/umwandlungsverordnung>).

		• <i>Bezirkliche kostenlose Mieterberatung zum Schutz vor Verdrängungsprozessen durch Eigenbedarfskündigungen, Wohnungsumwandlungen oder Modernisierungsarbeiten.</i>
Gebietsbindung	✓	Die hohe Gebietsbindung ist auf folgende Merkmale zurückzuführen: • Haushalte mit enger Nachbarschaftsbindung durch ehrenamtliches Engagement, oder Angewiesenheit auf Nachbarschaftshilfe, • Rund 55 % und somit mehr als die Hälfte der Gebietsbevölkerung zählt zur „Stammbevölkerung“ mit langer Wohndauer von mehr als 10 Jahren und ist eng mit Gebiet verbunden, • lediglich 15 % der Haushalte mit Umzugsabsicht.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Erhaltung aufgebauter Nachbarschaftsnetzwerke und sozialer Strukturen durch Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung,</i> • <i>Aufrechterhaltung der Nachfrage nach lokalen sozialen Infrastruktureinrichtungen durch Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.</i>

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026

In der Nachuntersuchung des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ konnten somit die Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung, ein bauliches Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck und eine Gebietsbindung, nachgewiesen werden. Es besteht weiterhin ein umfangreiches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem hohen Aufwertungsdruck und einem relevanten Umfang einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung. Die vorhandene soziale Infrastruktur deckt aktuell in vielen Bereichen den gebietsspezifischen Bedarf. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung bspw. durch den Wegzug von Familien zieht Veränderungen in den Kapazitäten nach sich. Die zu erwartenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichtfortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung werden daher als hinreichend bewertet, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Kap. 2.3.7.2) auszulösen.

2.3.7.2 Negative städtebauliche Folgewirkungen

Verlust der bedarfsgerechten Versorgung mit sozialen Infrastrukturangeboten: Wie aus Kapitel 2.2 zur sozialen Infrastruktur hervorgeht, bestehen in der Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ bereits Defizite. Sowohl Jugend- und Senior*inneneinrichtungen weisen wie Sportflächen bereits aktuell Defizite in der Versorgung der Bevölkerung auf. Bei einer zusätzlichen Verdrängung der vor Ort wohnenden Bevölkerung und einem anhaltenden Zuzug von Familien mit Kindern sind die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nicht mehr adäquat für die Versorgung der Gebietsbevölkerung. Es sind somit bei einer Veränderung der Gebietsbevölkerung Anpassungsinvestitionen nötig, um eine Minder- oder Mehrauslastung der verschiedenen sozialen Infrastruktureinrichtungen auszugleichen.

Verlust leistbaren Wohnraums: Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Gesamtstadt und den Angebotsmietsteigerungen in den vergangenen Jahren insbesondere bei Neuvermietungen, stehen inzwischen aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen vor der Herausforderung, sich bei verdrängungsinduziertem Wohnungswechsel mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Verstärkung von Segregationsprozessen⁴⁹ und städtebauliche Nachteile für die Umgebung: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde nachgewiesen, dass gesamtstädtische Segregationsprozesse zu

⁴⁹ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung, insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Gebiet zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

Verlust der sozialen Mischung: Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich Haushaltsform, Haushaltstyp, Alter, Herkunft, Einkommen, Bildungsstand sowie Wohndauer geprägt. Die Vermeidung einer Steuerung von baulichen Aufwertungsprozessen, verstärkt Verdrängungsprozesse und zieht nachhaltige Veränderungen der soziodemografischen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung nach sich.

Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen: Die Gebietsbindung und der Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere, beispielsweise zur Entwicklung von Selbsthilfepotenzialen auswirken.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnraumbelegung: Das Untersuchungsgebiet ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel gekennzeichnet, welcher Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Derzeit ist der Wohnungsbestand weitgehend bedarfsgerecht belegt⁵⁰ und somit schützenswert. Eine Veränderung des gegenwärtigen Wohnungsangebots sowie der Wohnungsgrößen würde andere Haushaltsgrößen sowie andere Haushaltstypen anziehen, sodass eine Veränderung der Passgenauigkeit zwischen Wohnraum und Gebietsbevölkerung zu erwarten wäre.

2.3.7.3 Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung

Den hier dargestellten Untersuchungsergebnissen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ folgend, wird aus gutachterlicher Sicht kein Anlass gesehen, den räumlichen Geltungsbereich der bestehen sozialen Erhaltungsverordnung zu ändern. Die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ erfolgt nach wie vor in einem Umriss, welcher gewährleistet, dass das Schutzziel der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht und die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung beachtet wird. Im Fokus steht dabei die räumliche Erfassung des Gebietscharakters und der Nachweis eines städtebaulichen Zusammenhangs.

2.3.7.4 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Da sich die Analyse zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung vorrangig auf Status-Daten bezieht, empfehlen wir die gesamte Untersuchungskulisse „Alt-Lietzow“ im Hinblick auf in dieser Untersuchung hinzugezogene Indikatoren wiederholt bzw. fortlaufend zu prüfen. Auch wenn eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen durch eine potenzielle Verdrängung der derzeit gefährdeten Gebietsbevölkerung aus gutachterlicher Sicht in naher Zukunft (ca. fünf Jahre) nicht zu erwarten ist, schließt dies nicht aus, dass sich die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung auch kurzfristig ändern kann.⁵¹ Wenn sich die Personengruppe der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung durch eine zunehmende Ausnutzung noch vorhandener Aufwertungspotenziale und einer damit einhergehenden Mietsteigerung merklich vergrößert, können daraus größere Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren. Dies sollte durch ein regelmäßiges Monitoring der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ beobachtet werden.

⁵⁰ Definition einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung siehe S. 33; Fußnote 30.

⁵¹ Die Überprüfung wird auch empfohlen, da sich in der amtlichen Statistik (z.B. dem Monitoring Soziale Stadt) noch nicht die Auswirkungen der Coronapandemie und des Angriffskriegs auf die Ukraine widerspiegeln.

2.3.7.5 Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Für das soziale Erhaltungsgebiet "Alt-Lietzow" ergibt sich eine Mietbelastungsschwelle von 657,00 € Nettokaltmiete⁴. Ausgehend von der gebietsspezifischen Wohnfläche im Median von 50 m² entspricht dies einer Mietbelastungsschwelle von **13,44 €/m²**.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Schwelle nach Wohnungsgrößen differenziert. Die Anpassungswerte leiten sich aus den Differenzen zwischen der durchschnittlichen Quadratmetermiete aller Wohnungen und den jeweiligen Medianmieten der Wohnungen je Größenklasse ab. Damit wird berücksichtigt, dass die Mietniveaus im Bestand in den einzelnen Wohnungsgrößen unterschiedlich ausfallen.

Tabelle 46: Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Wohnungsgröße	Anpassungswert	Mietbelastungsschwelle
bis 40 m ²	+2,40 €	15,54 €/m ²
40 m ² bis unter 60 m ²	-0,25 €	12,89 €/m ²
60 m ² bis unter 90 m ²	-0,04 €	13,10 €/m ²
ab 90 m ²	-0,76 €	12,38 €/m ²
Gesamt	/	13,44 €/m ² .

Quelle: Haushaltsbefragung 2025, STERN GmbH

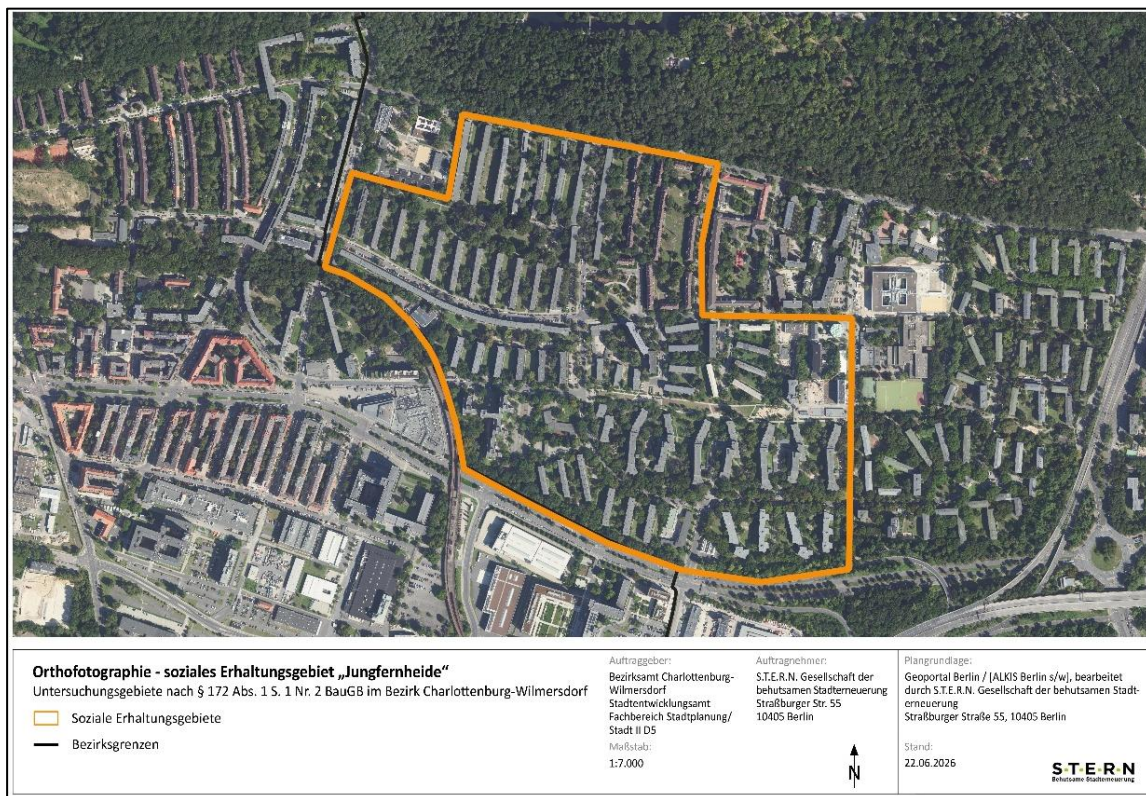
Die berechneten Mietbelastungsschwellen bilden die Mietobergrenzen, bei deren Überschreitung eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr als wahrscheinlich gilt. Sie dienen als Prüfmaßstab in der Genehmigungspraxis, um zu beurteilen, ob durch bauliche Maßnahmen oder Modernisierungumlagen Mieten entstehen würden, die für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Medianwerts voraussichtlich nicht mehr tragbar sind.

3 Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

3.1 Struktur und Charakteristik des soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ liegt im Ortsteil Charlottenburg-Nord, unmittelbar an der Grenze zum Bezirk Spandau. Es umfasst Teile der denkmalgeschützten Großsiedlung Siemensstadt, einen Teil der Wohnsiedlung Charlottenburg-Nord sowie die Siedlung am Goebelplatz. Nördlich schließt mit dem Volkspark Jungfernheide eine bedeutende Grün- und Erholungsfläche direkt an das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ an. Das rund 48 ha große soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zählt rund 7.000 Einwohner*innen. Es wird im Norden durch den Heckerdamm, im Osten durch Schweigger- und Halemweg, im Süden durch den Siemensdamm sowie im Westen durch die stillgelegte Trasse der Siemensbahn und den Jungfernheideweg begrenzt (siehe Abbildung 30). Räumlich liegt das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ im Planungsraum Jungfernheide/Plötzensee, der zur Bezirksregion Charlottenburg Nord gehört. Das Untersuchungsgebiet umfasst dabei allerdings nur südwestliche Teile dieses Planungsraums.

Abbildung 28: Gebietsumriss soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



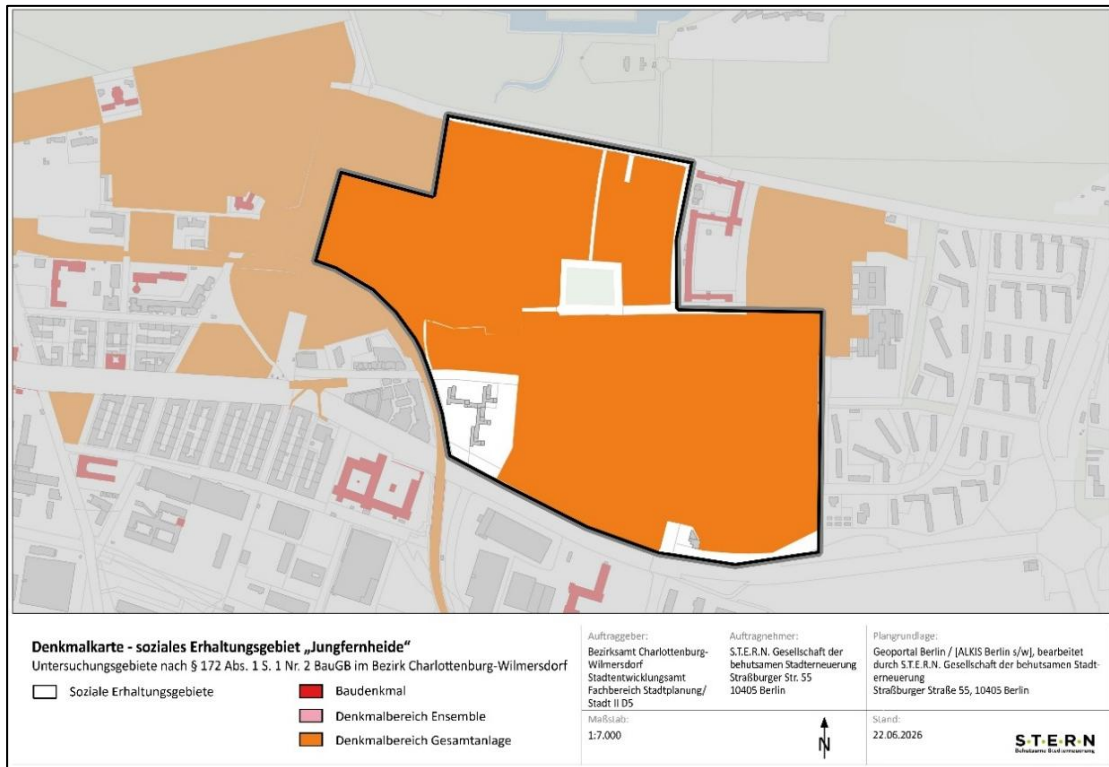
Quelle: wie angegeben.

Neben der Festlegung als soziales Erhaltungsgebiet im Jahr 2021 ist das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ Teil der Förderkulisse „Charlottenburger Norden“ im Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“. Das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ist ein stark durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit geringem Gewerbebesatz. Die Baustruktur und der Zustand der Wohnbebauung erscheinen insgesamt sehr homogen. Südlich der Goebelstraße und Toeplerstraße dominiert nachkriegszeitliche Zeilenbebauung, während nördlich dieser Achse vor allem Wohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre prägend ist.

Besonders charakteristisch für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ist der hohe denkmalpflegerische Stellenwert des Wohnungsbaus. Nahezu das gesamte soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gehört zu denkmalgeschützten Gesamtanlagen, darunter die Siedlung am Goebelplatz und die Wohnsiedlung Charlottenburg-Nord. Hinzu kommt ein Teil der Großsiedlung Siemensstadt, die als eine der sechs Siedlungen der Berliner Moderne zum UNESCO-Welterbe zählt. Mit Architekten wie Hans Scharoun und Walter Gropius ist das Gebiet zugleich von herausragender baugeschichtlicher Bedeutung (siehe Abbildung 29).

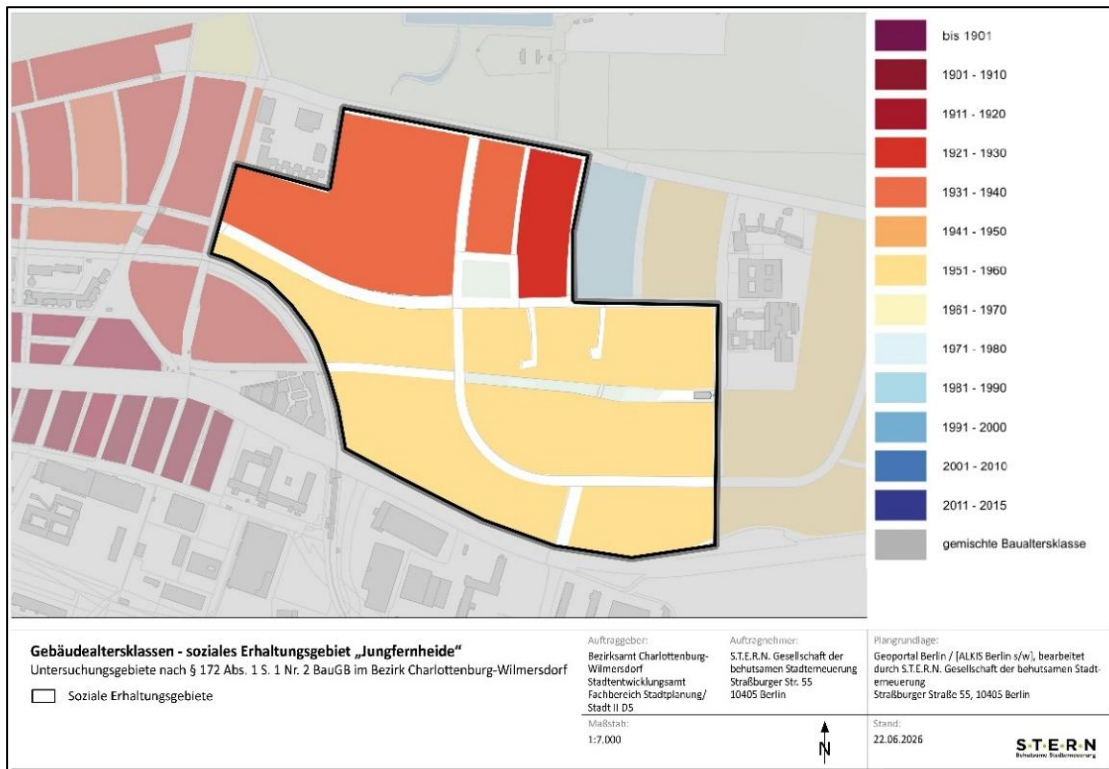
Große Teile des Wohnungsbestand im soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ befinden sich im Eigentum größerer privater Wohnungsunternehmen.

Abbildung 29: Denkmalschutz im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



Quelle: wie angegeben.

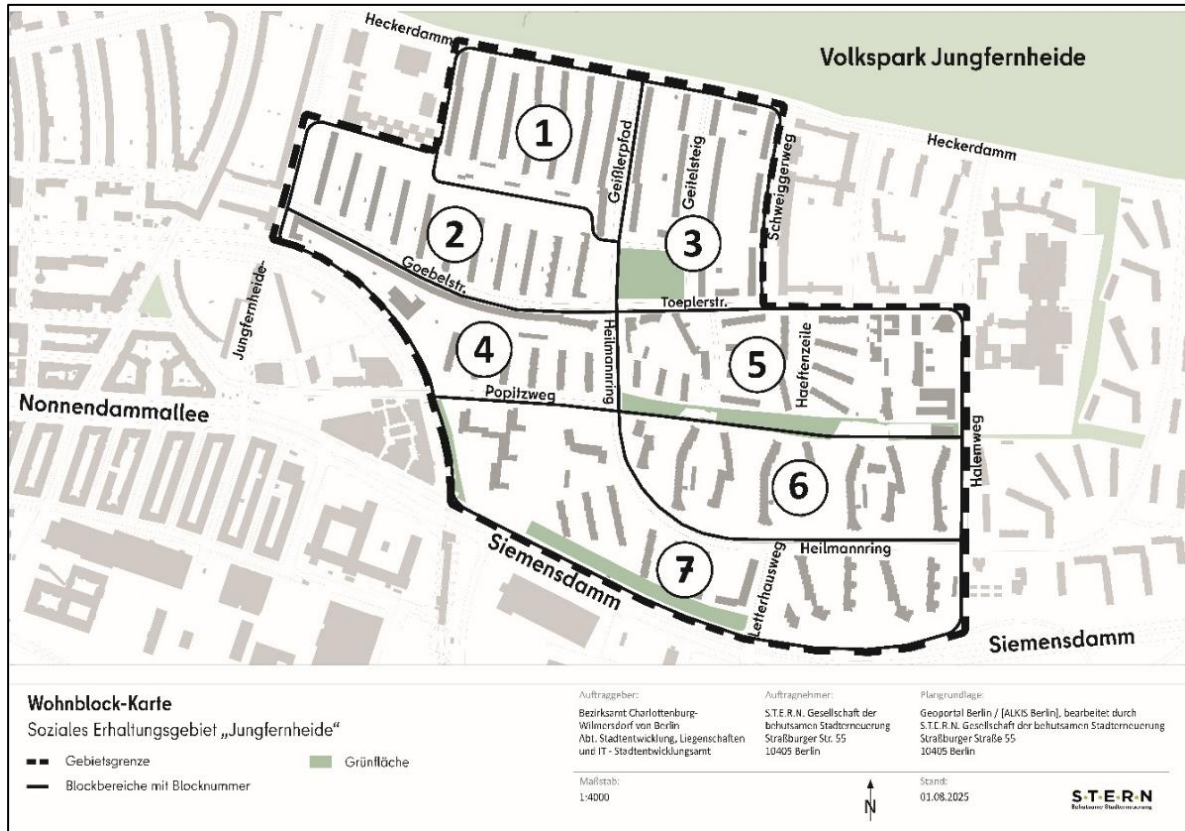
Abbildung 3: Baualter im sozialen Erhaltungsgebiete „Jungfernheide“



Quelle: wie angegeben.

Zur Erlangung kleinräumiger Erkenntnisse und Analyseergebnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde dieses für die Haushaltsbefragung in sieben Blöcke unterteilt (siehe Abbildung 33).

Abbildung 4: Wohnblockkarte zur Datenerhebung mittels Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, eigene Abbildung.

3.2 Soziale Infrastruktur im Gebiet

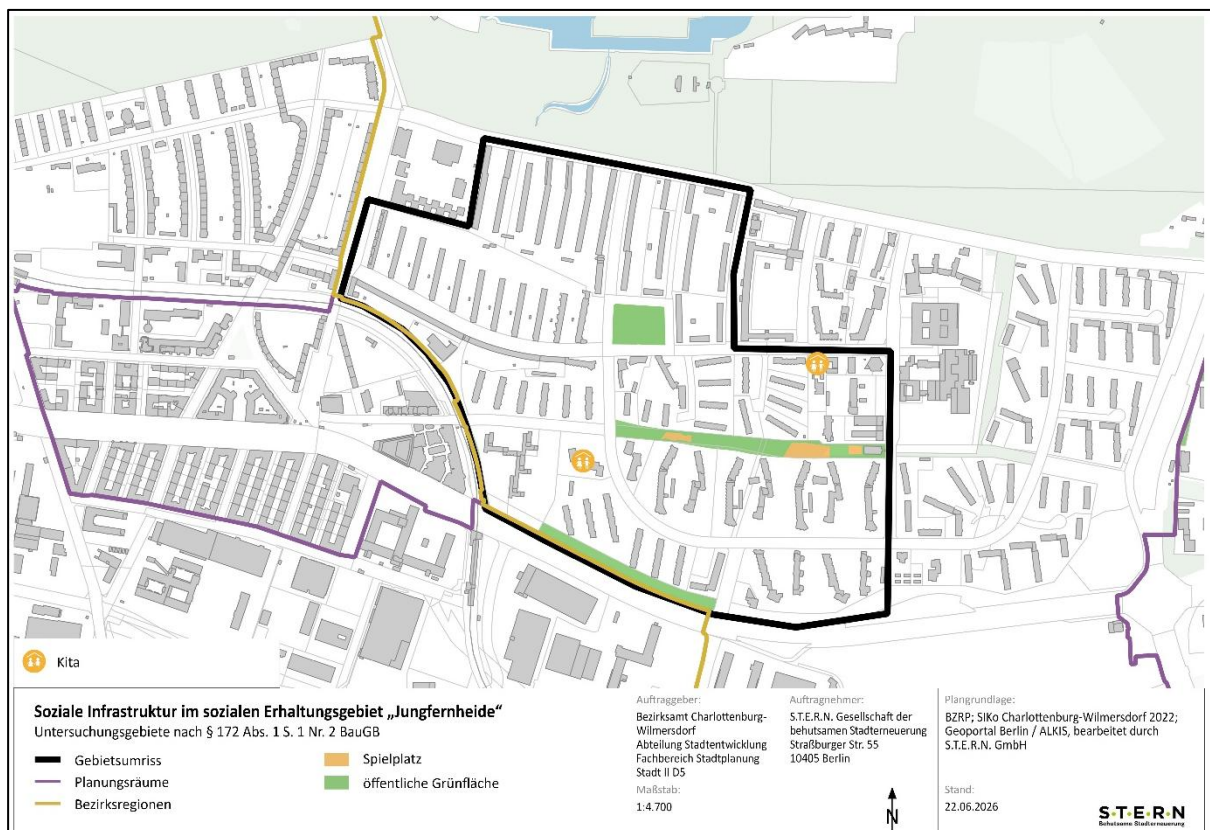
Folgende Infrastrukturangebote und -einrichtungen sind Stand 31.12.2021 im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ vorhanden:

- zwei Kitas – mit rund 60 bzw. rund 90 Plätzen,
- vier Grünflächen und
- zwei Spielplätze und ein Bolzplatz.

Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“:

- eine Kita mit rund 100 Plätzen,
- zwei Grundschulen,
- ein Oberstufenzentrum,
- Jugendfreizeiteinrichtung „Jugendclub Halemweg“,
- Stadtteilzentrum Charlottenburg-Nord,
- ein Standort der Stadtbibliothek bzw. der Volkshochschule,
- eine Seniorenfreizeitstätte,
- mehrere gedeckte und ungedeckte Sportflächen an den Standorten der Grundschulen und des Oberstufenzentrums und
- der Volkspark Jungfernheide als große öffentlichen Grünanlage.

Abbildung 30: Soziale Infrastruktur im soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, eigene Abbildung.

Bevölkerungsentwicklung

Für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ist der Prognoseraum Charlottenburg Nord (0410) maßgeblich, für den die kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2040 eine weitgehend stabile Entwicklung ausweist. Die Bevölkerung steigt leicht von rund 19.650 Personen im Jahr 2024 auf rund 19.770 Personen im Jahr 2040, was einem Zuwachs von rund 0,7 % entspricht. Damit entwickelt sich der Prognoseraum positiver als der Gesamtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, für den ein Rückgang von rund 2,5 % prognostiziert wird, bleibt jedoch deutlich hinter der berlinweiten Entwicklung zurück. Für Berlin insgesamt wird bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von 2,8 % erwartet. Auch im Prognoseraum Charlottenburg Nord zeigt sich eine altersstrukturelle Verschiebung: Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren rückläufig ist, nimmt die Altersgruppe der über 65-Jährigen leicht zu. Trotz insgesamt stabiler Bevölkerungszahl gewinnen damit insbesondere altersbezogene Infrastruktur-, Beratungs- und Unterstützungsangebote weiter an Bedeutung.⁵²

Kindertagesstätten

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ befinden sich zwei Standorte der Kindertagesbetreuung mit rund 60 bzw. 90 Plätzen. Konkrete Daten zur Auslastung dieser Einrichtungen liegen nicht vor. Die übergeordnete Bezirksregion Charlottenburg Nord wird im Kita-Förderatlas 2023 der Kategorie 1 zugeordnet und damit als Bereich ohne derzeitige Platzreserven bei zugleich prognostisch steigendem Bedarf eingestuft.⁵³ Ergänzend zeigt die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Prognoseraum Charlottenburg Nord, dass die Zahl der unter 7-Jährigen bis 2040 insgesamt weitgehend stabil bleibt. Damit ist langfristig keine deutliche demografische Entlastung des Kitaplatzbedarfs zu erwarten. Vor dem Hintergrund der angespannten Förderatlas-Einstufung bleibt eine kleinräumige Beobachtung der Versorgungssituation erforderlich.⁵⁴

Grundschulen

Bereits im Schuljahr 2019/20 bestand auf Ebene des Gesamtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf rechnerisch eine defizitäre Versorgung. Bei 82,5 vorhandenen Grundschulzügen und einem Soll von 86 Zügen ergab sich ein Fehlbedarf von 3,5 Zügen. Ohne zusätzliche Maßnahmen würde sich die Versorgungssituation laut dem Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo)⁵⁵ weiter verschärfen. Bis 2025/26 steigt das Defizit auf 10,5 Züge, bis 2028/29 auf 13 Züge. Mit den vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen wird jedoch eine rechnerische Entlastung beschrieben. Bis 2025/26 sollen 9,5 zusätzliche Züge und bis 2028/29 weitere 3,5 Züge geschaffen werden, sodass das gesamtbezirkliche Defizit rechnerisch ausgeglichen werden könnte.⁵⁶ Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ selbst befinden sich keine Grundschulen, direkt angrenzend befindet sich aber ein Grundschulstandort. Die Bewertung der Versorgung kann daraus jedoch nicht unmittelbar abgeleitet werden, da die Grundschulplatzbilanz im SIKo auf Ebene des Gesamtbezirks erfolgt.

Ergänzend kann die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Prognoseraum Charlottenburg Nord herangezogen werden. Danach ist für die grundschulrelevante Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen langfristig eher eine demografische Entlastung zu erwarten. Die Zahl sinkt von rund 1.132 Kindern im Jahr 2024 auf rund 1.030 Kinder im Jahr 2030 und steigt dann minimal auf rund 1.034 Kinder im Jahr 2040. Das entspricht einem Rückgang um rund 102 Kinder bzw. 9 % bis 2030 und um rund 98 Kinder bzw. 8,7 % bis 2040. Gleichwohl lässt sich daraus keine kleinräumige Versorgungssicherheit ableiten, da die SIKo-Bilanz auf Bezirksebene erfolgt und lokale Engpässe weiterhin bestehen können. Zudem können Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung im Bestand, etwa durch den Zuzug von Familien, die Zahl der Kinder im Grundschulalter kleinräumig verändern und zusätzliche Bedarfe auslösen.⁵⁷

⁵² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

⁵³ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2023): Förderatlas 2023. Kitaausbauprogramm, S. 1 ff.

⁵⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

⁵⁵ SIKo steht für Soziale Infrastruktur-Konzepte; sie dienen in Berlin als stadtplanerische Grundlage für die Flächenvorsorge sozialer und grüner Infrastruktur, indem sie Bedarfe, räumliche Verortung und zeitliche Prioritäten zusammenführen.

⁵⁶ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22.

⁵⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ sind keine Angebote der standortgebundenen Jugendarbeit vorhanden, die übergeordnete Bezirksregion Charlottenburg Nord verzeichnet allerdings vier Standorte und somit einen überdurchschnittlich hohen Indikatorwert von 138,3 zum Stichtag 31.12.2021. Dies ist weit über dem Bezirkswert von 59,7 % und dem Berliner Wert von 75,9 %.⁵⁸ Für den damals maßgeblichen Prognoseraum CW 1 weist das SIKo ein leicht verringertes Plus von 182 Plätzen in 2025 zu 168 Plätzen in 2030 aus. Da allerdings in allen anderen Prognoserräumen starke Defizite zu verzeichnen sind, werden diese hinsichtlich Entwicklungen fokussiert.

Sonstige soziale und grüne Infrastruktur

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ selbst sind keine Einrichtungen für Senior*innen vorhanden. Das Stadtteilzentrum im Halemweg grenzt allerdings direkt an das Gebiet. In der übergeordneten Bezirksregion Charlottenburg Nord gibt es zwei Senior*innenwohneinrichtungen und Pflegeheime. Bezirkliche Begegnungsstätten bzw. Seniorenfreizeitstätten sind für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nicht ausgewiesen.⁵⁹

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ befinden sich mit der Grünanlage am Goebelplatz und der Grünanlage am Halemweg zwei zentrale öffentliche Grünflächen. Ergänzend bestehen zwei öffentliche Grünstreifen am Siemensweg sowie zwischen Siemensdamm und Popitzweg. In der Grünanlage am Halemweg befinden sich zudem zwei Spielplätze und ein Bolzplatz. Nördlich grenzt mit dem Volkspark Jungfernheide eine große öffentliche Grün- und Erholungsfläche unmittelbar an das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“. Die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen wird im Umweltatlas teils räumlich unterschiedlich bewertet. Während die nördlichen Bereiche als versorgt eingestuft werden, gilt der südwestliche Bereich zwischen Popitzweg und Siemensdamm als nicht versorgt.⁶⁰ Der Anteil privater und halböffentlicher Grünflächen liegt im gesamten Untersuchungsraum in der mittleren Kategorie.⁶¹ Die Spielplatzversorgung fällt im Vergleich zum Berliner Richtwert gering aus. In der Bezirksregion Charlottenburg Nord stehen 0,4 m² öffentliche Nettospielfläche je Einwohner*in zur Verfügung und damit weniger als im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 0,5 m² sowie im Land Berlin mit 0,6 m². Der angestrebte Richtwert nach § 4 Kinderspielplatzgesetz liegt bei 1 m² je Einwohner*in.⁶²

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ befinden sich keine gedeckten oder ungedeckten Sportanlagen, wobei der Sportplatz Halemweg relativ nah an der Gebietsgrenze liegt. Im SIKo zeigt sich für den Prognoseraum CW 1, bzw. der Bezirksregion Charlottenburg Nord, bei den gedeckten Kernsportanlagen eine deutliche Unterversorgung. Bei den ungedeckten Kernsportanlagen ist wiederum die Versorgung hinreichend gedeckt.⁶³ Bei den gedeckten Sportflächen wird bis 2025 ein Defizit von 5.590 m² und bis 2030 von 5.496 m² ausgewiesen. Bei den ungedeckten Kernsportanlagen gleichen die hohen Versorgungsgrade der Prognoserräume außerhalb des S-Bahn-Rings (CW 1, CW 2 und CW 4) die Unterversorgung der Prognoserräume innerhalb des S-Bahn-rings (CW 3 und CW 5) aus. Im Gesamtbezirk besteht 2020 demnach eine gute Versorgung von ungedeckten Kernsportanlagen von 1,58 m² je Einwohner*in, was über dem Richtwert von 1,47 m² je Einwohner*in liegt.⁶⁴

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ selbst befindet sich keine Bibliothek, wobei die Stadtteilbibliothek am Halemweg 18 am Gebiet angrenzt. Das SIKo führt die Bibliotheksversorgung im Bezirk insgesamt als deutlich unzureichend auf. Weder die Zentralbibliothek noch die notwendigen Mittelpunkt- und Stadtteilbibliotheken werden als angemessen ausgebaut beschrieben. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ist daher trotz vorhandenem Standort von einem qualifizierungsbedürftigen Angebot auszugehen.⁶⁵

⁵⁸ <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/region/bzr-01-1334600.php#13> (16.06.2026).

⁵⁹ www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/soziales/senioren/artikel.1460700.php (18.05.2026)

⁶⁰ www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/umweltatlas/ (28.05.2026).

⁶¹ Der Richtwert an öffentlichen, siedlungsnahen Grünflächen beträgt 6m²/EW. Die Skala erstreckt sich entsprechend von „versorgt“ (≥ 6 m²/EW), über „unterversorgt“ ($< 6 - 3$ m²/EW), „schlecht versorgt“ ($< 3 - 0,1$ m²/EW) zu „nicht versorgt“ ($\leq 0,1$ m²/EW). Für den Einzugsbereich wohnungsnaher Grünflächen werden dabei 500 m angesetzt.

⁶² www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/region/bzr-01-1334600.php (28.05.2026).

⁶³ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22.

⁶⁴ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22, S.71 ff.

⁶⁵ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22, S. 92 ff.

Bewertung und Auslastung der sozialen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Die Auslastung der sozialen Infrastruktur im sowie um das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zeigt in verschiedenen Bereichen eine teils angespannte Versorgungslage, jedoch auch gut entwickelte Strukturen. Letztere sind vor allem im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen festzustellen. Die geplanten Neubauten im Bereich der Grundschulen tragen dazu bei, die aktuell noch bestehende Defizite aufzufangen, sodass insbesondere vor dem Hintergrund des voraussichtlich stabilen Anteils der unter 7-Jährigen, von einer stabilen Auslastung der Grundschulen auszugehen ist, sofern kein Zuzug von Familien mit Kindern in relevanter Größenordnung erfolgt. Anders sieht es im Bereich der Spielplätze, Bibliotheken sowie gedeckten Sportanlagen auf. Für diese Einrichtungsarten ist für das bestehende soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ eine Unterversorgung auszuweisen. Diese ist jedoch nicht als Hinweis darauf zu verstehen, dass die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung nicht zur vorhandenen sozialen Infrastruktur passt. Vielmehr spiegeln sich hier auch übergeordnete Versorgungsengpässe wider, die in ähnlicher Form auch auf Bezirks- bzw. Stadtebene festzustellen sind.

3.3 Untersuchungsergebnisse

Im folgenden Kapitel werden die Untersuchungsergebnisse entlang der zentralen Indikatoren Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck und Gebietsbindung dargestellt.

3.3.1 Aufwertungspotenzial

Abbildung 31: Indikatorenübersicht Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Bewertung	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Jungfernhiede
INDIKATORENGRUPPE 1- AUSTATTUNGSZUSTAND					
Ap1 Wohnungsgrößenverteilung					
3-Zimmer-Wohnungen in %	gering	10%	Forschreibung Wohnungsbestand 2024	Ein überdurchschn. Anteil an 1-u. 2-Z.-bzw. 4- u. mehr Z.-Whg. führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen bzw. -teilungen.	38,4
Klein- und Großwohnungen (1- bis 2-Zimmer sowie 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen) in %	hoch				61,7
Ap2 Ausstattung - Heizungsart					
Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder mod. Heizanlage) in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	18,3
Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in %	hoch				16,7
Ap3 Ausstattung - Sanitärausstattung					
Badezimmer mit WC und Dusche UND Wanne/ Badezimmer mit WC und Dusche ODER Wanne in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	83,2
WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen in %	hoch				15,1
Ap4 Ausstattung - Balkone					
Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	81,2
Wohnungen ohne Balkon, Loggia, Terrasse in %	hoch				18,8
Ap5 Ausstattung - Aufzüge					
Wohnungen mit Aufzug in %	gering	10%	HH-Befragung 2022	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	20,3
Wohnungen ohne Aufzug in %	hoch				79,7
Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale					
Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	3,7
Wohnungen ohne oder mit einem Sondermerkmal in %	hoch				96,3
Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung					
Wohnungen mit Fassadendämmung in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	15,3
Wohnungen ohne Fassadendämmung in %	hoch				84,6
Ap8 Ausstattung - Wärme-/Schallschutzverglasung					
Wohnungen mit Wärme-/Schallschutzverglasung in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Mietern mit Modernisierungswünschen deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.	11,2
Wohnungen ohne Wärme-/Schallschutzverglasung in %	hoch				88,8
INDIKATORENGRUPPE 2- EIGENTUMSVERHÄLTNISSE					
Ap9 Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit					
Wohnungen Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	20%	Zensus 2022	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Bestand besonders aufwertungsbedroht und erhaltungsrechtlich relevant.	29,5
Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch				70,4
Zusammenfassung mit Gewichtung	gering				39,4
	hoch				61,2

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH.

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“, d. h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Wertschöpfungen, werden gemäß der dargelegten Methodik neben den Ergebnissen der Ortsbegehung die neun dargestellten Indikatoren (Ap1 – Ap9) herangezogen. Für das Indikatorencluster „Aufwertungspotenzial“ werden die einzelnen Indikatoren anhand einheitlich in Prozentanteilen dimensionierter Werte bewertet. Je nach Indikator erfolgt die Einstufung zweistufig oder überwiegend dreistufig: entweder in die Ausprägungen „gering“ und „hoch“ oder in die Ausprägungen „gering“, „mittel“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Prozentanteile mit der Ausprägung „gering“ werden in grünen Farbbalken dargestellt, die Werte der

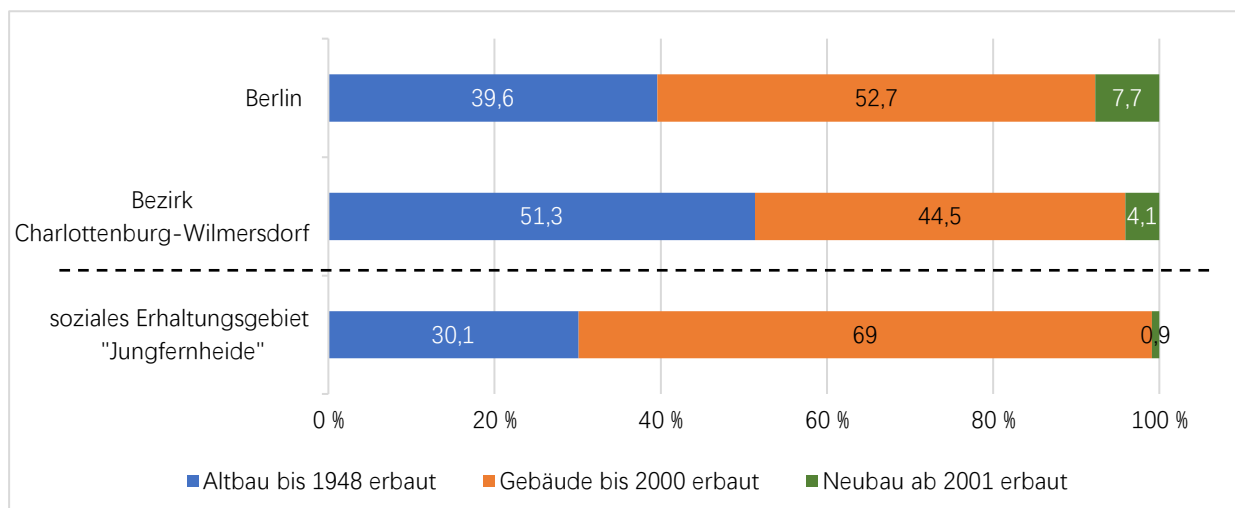
Dimension „mittel“ in einem gelben Farbbalken und die Ausprägungen „hoch“ werden in einem roten Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. Ergänzend zu den im Indikatorencluster berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert, welche einer weiteren Qualifizierung dienen.

Baualter

Die Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ stammen überwiegend aus den Baujahren 1949 bis 2000 (69 %). Rund 30 % der Wohngebäude sind Altbauten, welche bis 1948 errichtet wurden. Neubauten, die ab dem Jahr 2001 erbaut wurden, sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nur vereinzelt vorhanden. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt Berlin zeigt sich die Baualtersstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ deutlich stärker durch Nachkriegsbauten geprägt (vgl. auch Abbildung 32).

Aufgrund ihrer architektonischen Merkmale wie hohen Decken und dekorativen Elementen sind Altbauten bis 1948 bei Mieter*innen wie auch Investor*innen besonders gefragt. Neben der Umwandlung in Eigentumswohnungen bieten sie, sofern baurechtlich erlaubt, vielfältige Aufwertungspotenziale, etwa durch moderne Ausstattungen wie Aufzüge, größere Balkone, hochwertige Bäder oder Fußbodenheizungen, energetische Modernisierungen, optimierte Wohnungszuschnitte oder die Erneuerung von Bestandselementen wie Balkonen oder Aufzugsanlagen. In jüngerer Zeit rücken auch Wohngebäude aus der Zwischen- und Nachkriegszeit zunehmend ins Blickfeld der Immobilienwirtschaft. Insgesamt ergibt sich aus der baulichen Struktur im Gebiet ein grundsätzliches Potenzial zur baulichen Aufwertung, das wiederum spürbare Auswirkungen auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft haben kann.

Abbildung 32: Baualter der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %



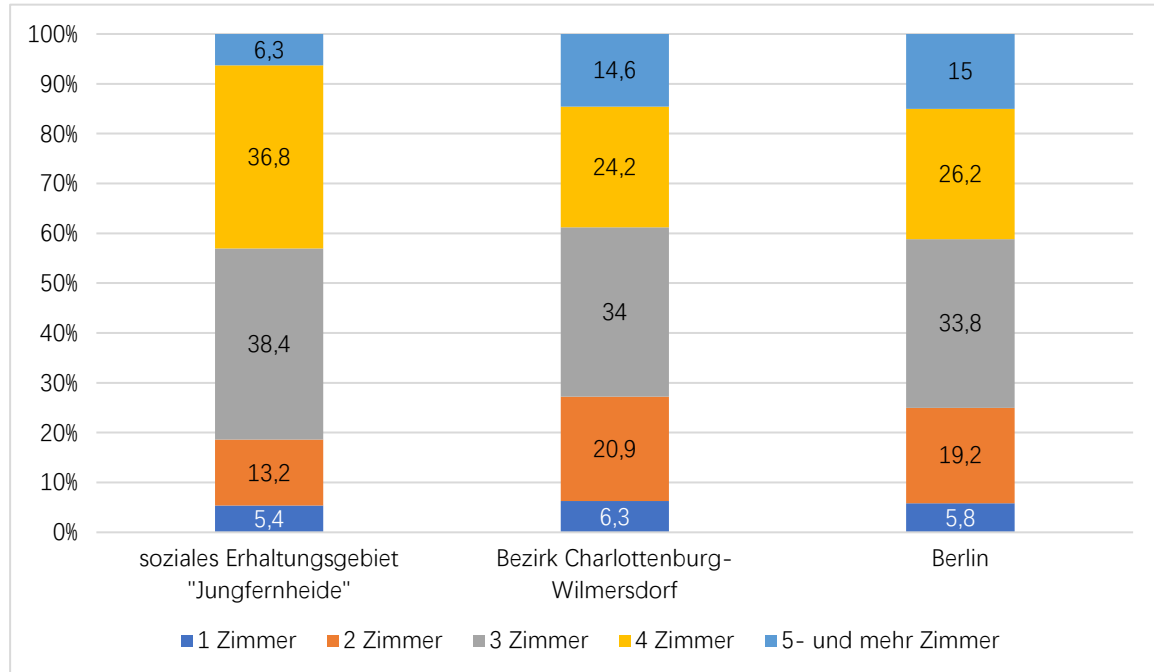
Quelle: Amt für Statistik, GWZ Fortschreibung/Zensus 2022.

Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ besteht laut Statistik knapp 20 % des Wohnungsbestands aus kleinen 1- bis 2-Zimmerwohnungen. Im Vergleich zur Gesamtstadt Berlin (25 %) sowie zum Durchschnitt im Bezirk (27,2 %) liegt dieser Anteil somit deutlich unterhalb der genannten Referenzwerte. Aufgrund ihrer kompakten Größe eignen sich kleine Wohneinheiten besonders für die Zusammenlegung zu größeren Wohnungen. Gleichzeitig bieten auch große Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern, welche im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ rund 43 % ausmachen, Potenzial für Grundrissanpassungen. Diese größeren Einheiten sind insbesondere für eine Teilung in kleinere, wirtschaftlich attraktive Wohnungen interessant. Ihr Anteil zeigt sich für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ im Vergleich zum Bezirk (39 %) und zur Gesamtstadt Berlin (41 %) überdurchschnittlich. Somit ist auch das Potenzial für Wohnungsteilungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ überdurchschnittlich hoch. Insgesamt lässt sich daraus ableiten, dass etwa 63 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ grundsätzlich die Möglichkeit zur Anpassung des Wohnungsschlüssels bieten. Diese stellen einen tiefgreifenden Eingriff in die bestehende Struktur des Wohnungsangebots dar, wodurch sich

die Zielgruppen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ verschieben können. Dies ist vor allem dann kritisch zu bewerten, wenn, wie im vorliegenden Fall, ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage besteht. In sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind Veränderungen des Grundrisses, wie etwa Zusammenlegungen oder Teilungen von Wohnungen, antragspflichtig aber in der Regel nicht zulässig.

Abbildung 33: Wohnungsschlüssel im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“, Angabe in %



Quelle: AfS, Fortschreibung Wohnungsbestand 2024, * Darstellung von Räumen inkl. Küchen mit einer Fläche über 6 m².

Rund 77 % des Wohnungsbestands im soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ sind bedarfsgerecht belegt.⁶⁶ Rund 15 % des Wohnungsbestands weisen eine Unterbelegung auf, der Anteil überbelegter Wohnungen ist mit rund 9 % etwas geringer. Überbelegung zeigen sich insbesondere bei größeren Haushalten. 3-Personen-Haushalte leben zu 36 % in 2-Zimmer-Wohnungen, was auf eine beengte Wohnsituation hindeutet. Noch deutlicher wird dies bei Haushalten mit vier oder mehr Personen. Rund 21 % dieser Haushalte verfügen lediglich über 2 Zimmer, und 71 % leben in 3-Zimmer-Wohnungen. Beides ist potenziell unzureichend für die Haushaltsgröße.

Tabelle 47: Wohnraumbelegung und durchschnittliche Wohnungsgrößen in %

Wohnungsbelegung	Anteil der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
stark überbelegt (mind. zwei Zimmer weniger als Personen im Haushalt)	2,6
überbelegt (mind. 1,5 Zimmer weniger als Personen im Haushalt)	6,2
bedarfsgerecht belegt (Personenanzahl -0,5 Zimmer/+1 zusätzl. Zimmer)	76,6

⁶⁶ Eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung liegt vor, wenn ein Zimmer je Person im Haushalt verfügbar ist sowie maximal ein weiteres Zimmer. Eine Unterbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl überschritten wird, sodass die Zimmeranzahl einer Wohnung die Personenanzahl um mehr als ein zusätzliches Zimmer je Person im Haushalt überschreitet. Eine Überbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl unterschritten wird, sodass die Personenanzahl im Haushalt die Zimmeranzahl einer Wohnung überschreitet.

unterbelegt (mind. 1,5 Zimmer mehr als Personen im Haushalt)	14,3
stark unterbelegt (zwei und mehr Zimmer mehr als Personen im Haushalt)	0,2

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Tabelle 48: Gegenüberstellung Haushaltsgröße und Wohnungsgröße - Wohnungsbelegung

Haushaltsgröße	Anzahl der Wohnräume über 6 m ²				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 oder mehr Zimmer
1-Personen-Haushalt	26,1	64,3	9,7	/	/
2-Personen-Haushalt	6,8	62,7	27,1	3,4	/
3-Personen-Haushalt	9,1	36,4	45,5	9,1	/
4 oder mehr Personen-Haushalt	/	21,4	71,4	7,1	/

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch der Haushalte im soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ liegt bei rund 39 m² und somit unter dem stadtweiten Durchschnitt von 47 m².

Tabelle 3 veranschaulicht, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch mit der Anzahl der Personen im Haushalt stark abnimmt. Hierin ist auch ein Zusammenhang mit den überbelegten Wohnungen zu sehen. Die Differenzierung nach Wohndauer der Haushalte verdeutlicht, dass kürzlich zugezogene Haushalte im Schnitt rund 8 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung haben als die Stammbbevölkerung, was einen deutlichen Unterschied darstellt.

Tabelle 49: Gegenüberstellung Haushaltsgröße und Zimmeranzahl & durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m²)

Haushaltsgröße	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m ²)
Alle Haushalte	39,4
1 Person	48,4
2 Personen	28,1
3 Personen	22,1
4 und mehr Personen	14,7
Neuzugezogene Haushalte*	34,0
Stammbbevölkerung**	41,7

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026 Haushaltsbefragung 2025; * Wohndauer unter 5 Jahren ** Wohndauer mehr als 10 Jahre.

Ausstattung

Zur Einschätzung vorhandener Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist es hilfreich, den gebietstypischen Ausstattungszustand des Wohnungsbestands zu ermitteln. Der gebietstypische bzw. „allgemein

übliche Zustand“ wird gem. der Rechtsprechung als „ein 50 % übersteigender Verbreitungsgrad“ definiert.⁶⁷ Der gebietstypische Ausstattungsstandard entspricht folglich Ausstattungsmerkmalen, die in mindestens in der Hälfte des Wohnungsbestands nachweisbar sind und der Rechtsprechung folgend als Standard definiert werden.⁶⁸

Über diesem Gebietsstandard hinausgehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale, welche nicht dem zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer Wohnung entsprechen, bilden Aufwertungspotenziale, die den Wohnwert erhöhen und sich entsprechend auch auf die Mietkosten auswirken können. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Genehmigung des Einbaus weiterer Ausstattungsmerkmale gesteuert und ggf. versagt werden.

Der gebietstypische Ausstattungsstandard im sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ entspricht einer Wohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Sammelheizung (zentral für das Gebäude – Zentral- oder Fernheizung),
- zentrale Warmwasserversorgung,
- überwiegend gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche oder Badewanne in einem Raum,
- Kasten-Doppelfenster,
- ein Balkon, Loggia, Wintergarten oder Terrasse und
- und einer Gegensprechanlage ohne Kamera.

Ein nachholendes Sanierungspotenzial beschreibt den Zustand einer Wohnung, welche einzelne Ausstattungsmerkmale aufweist, die unterhalb des definierten Gebietsstandards liegen oder auf einen älteren technischen bzw. energetischen Zustand hinweisen. Dies bedeutet jedoch nicht, zwingend, dass ein bauordnungsrechtlicher Substandard vorliegt oder die Wohnung heutigen Mindestanforderungen nicht entspricht. Vielmehr handelt es sich um Hinweise auf umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand.

Typische Anhaltspunkte für ein solches nachholendes Potenzial können etwa veraltete Heizsysteme (Ofen- und Nachtspeicherheizungen), einfach verglaste Fenster oder erneuerungsbedürftige Bauteile sein. Entsprechende Maßnahmen können der Instandsetzung, energetischen Verbesserung oder Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands dienen, ohne dass sie zwangsläufig im Widerspruch zu den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts stehen. Entscheidend ist, ob sie im Einzelfall zu verdrängungsrelevanten Aufwertungen beitragen können.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ sind gemäß der Haushaltsbefragung noch rund 17 % der Wohnungen mit einer Ofen-, Nachtspeicher- oder Außenwandheizung ausgestattet. Rund 20 % der Haushalte verfügen gemäß der Haushaltsbefragung noch überwiegend über eine Einfachverglasung und weisen dahingehend nachholendes Sanierungspotenzial auf. Ein Abgleich aller in der Haushaltsbefragung erfassten Ausstattungsmerkmale mit den im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Daten zeigt eine hohe Validität der einzelnen erfassten Merkmale (siehe Tabelle 50). Lediglich die erfassten Daten zur Heizungsart weisen eine große Diskrepanz zum Zensus auf, sodass der Wert auf rund 1 % relativiert werden muss⁶⁹.

Tabelle 50 veranschaulicht, dass ein beträchtlicher Teil der Wohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ grundsätzlich ein hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden

⁶⁷ OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – 2 B 3.02: „Käme es darauf an, könnte der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Februar 1992, NJW 1992, 1386, 1387), nach der von einem „allgemein üblichen Zustand“ von Mieträumen im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB erst bei einem Verbreitungsgrad in mindestens 2/3 der Wohnungen auszugehen ist, in Bezug auf § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB ohnehin nicht gefolgt, sondern allenfalls ein 50 % übersteigender Verbreitungsgrad gefordert werden.“

⁶⁸ VG Berlin, Urteil vom 17.10.2001 – 19 A 234.00: „Ferner formuliert § 541 b Abs. 1 BGB mit "allgemein üblich" jedenfalls nach der Auslegung des BGH höhere Anforderungen als § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB mit "durchschnittlich", da der Durchschnitt bereits bei 50 % erreicht wäre.“

⁶⁹ Amt für Statistik, Zensus 2022: Heizungsart im PLR Jungfernheide: 95,5 % Fernwärme, 0,1 % Etagenheizung, 3,6 % Zentralheizung, 0,6 % Einzel-/Nachtspeicherheizung.

Ausstattungsmerkmalen aufweist. Eine tiefergehende Betrachtung verdeutlicht die im folgenden ausgeführten gebietsspezifischen Schwerpunkte.

Tabelle 50: Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“		Trifft zu
Heizungsart	Ofenheizung/ Nachtspeicherheizung/ Außenwandheizung	16,7*
	Sammelheizung (zentral für die Etage - Gasheizung)	20,3
	Sammelheizung (zentral für das Gebäude – Zentral- oder Fernheizung)	81,0
	moderne energiesparende Heizanlage (Fernwärme, Wärmepumpe)	18,3
Warmwasser	dezentrale Warmwasserversorgung	33,1
	zentrale Warmwasserversorgung	62,5
Sanitär	Toilette außerhalb der Wohnung (z.B. im Treppenhaus)	0,0
	WC und Dusche/ Badewanne in getrennten Räumen	15,1
	WC und Dusche/ Badewanne in einem Raum	83,2
	von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	8,2
	Badezimmerwände überwiegend gefliest	69,4
	hochwertige/ moderne Ausstattung	6,7
	bodengleiche Dusche	5,6
	Gäste-WC/ zweites WC in zusätzlichem Raum	2,8
Fenster	überwiegend Einfachverglasung	20,0
	überwiegend Kasten-Doppelfenster	73,5
	überwiegend moderne Fenster (Wärme-/Schallschutzverglasung)	11,2
Weitere Ausstattung Wohnung	Balkon, Loggia, Wintergarten oder Terrasse	81,2
	Zweitbalkon, weitere Loggia, Wintergarten oder Terrasse	1,7
	bodentiefe Fenster	7,9
	hochwertiges Parkett, Dielen, Naturstein (Marmor/Terrazzo)	8,4
	Fußbodenheizung	1,8
	Gegensprechanlage ohne Kamera	77,5
	Gegensprechanlage mit Kamera	0,4
Weitere Ausstattungen Gebäude	Aufzug	20,3
	Fassadendämmung	15,3
	Gebäude mit Solaranlage (Solarthermie und/ oder Photovoltaik (PV))	0,1

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026 Haushaltsbefragung 2025. *unplausibel hohe Werte, diese sind eingeschränkt aussagekräftig. Ein Abgleich mit den im Zensus 2022 erfasste Daten für den PLR weisen folgende Anteile für die Heizungsart aus: 95,5 % Fernwärme, 0,1 % Etagenheizung, 3,6 % Zentralheizung, 0,6 % Einzel-/Nachtspeicherheizung.

Rund 83 % der Wohnungen verfügen über eine Dusche oder eine Badewanne. Sofern die Badezimmer ausreichend groß sind, bieten diese Wohnungen Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Dusche neben einer vorhandenen Badewanne. Nur 7 % der Wohnungen sind derzeit mit einer hochwertigen, modernen Badausstattung versehen. Das bedeutet, dass in über 80 % der Wohnungen eine entsprechende Modernisierung grundsätzlich möglich wäre. Ein vergleichbar großes Potenzial besteht auch, unabhängig von den konkreten räumlichen Voraussetzungen, beim Einbau bodengleicher Duschen.

Der Anteil der Wohnungen mit modernen Fenstern samt Wärmeschutzverglasung liegt derzeit bei rund 11 %. Damit besteht in einem großen Teil des Bestands Modernisierungspotenzial in diesem Bereich.

In Bezug auf die energetische Modernisierung durch eine Fassadendämmung weisen fast 85 % der Wohngebäude im Gebiet Potenzial für eine entsprechende Maßnahme auf.

96 % der Wohnungen verfügen aktuell über kein oder maximal ein Sondermerkmal einer wohnwerterhöhenden Ausstattung. Hierzu zählen bodentiefe Fenster, hochwertiger Bodenbelag, eine Gegensprechanlage mit Kamera sowie eine hochwertige moderne Badezimmerausstattung. Folglich bietet der Großteil des Wohnungsbestands dahingehend noch umfangreiches Aufwertungspotenzial.

Bei der abschließenden Bewertung des Aufwertungspotenzials ist potenziell bestehender Denkmalschutz in den Wohnungsbeständen ebenfalls zu berücksichtigen. In denkmalgeschützten Beständen können bauliche Veränderungen, insbesondere an Fassade, Fenster oder Gebäudehülle, bereits denkmalrechtlich eingeschränkt oder genehmigungspflichtig sein. Da die zuständigen Denkmalschutzbehörden über potenzielle Maßnahmen in der Regel Einzelfallentscheidungen treffen, lässt sich dahingehend keine allgemeingültige Aussage zur denkmalschutzrechtlichen Bewertung genannter baulicher Aufwertungspotenziale formulieren.

Eigentumsstruktur

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ befinden sich rund 70 % des Wohnungsbestand in privatwirtschaftlichem Eigentum. Der Großteil entfällt mit einem Anteil von etwa 47 % auf private Wohnungsunternehmen, 15 % auf privates Einzeleigentum und rund 8 % auf private Hauseigentümer*innen. 30 % des Bestands ist genossenschaftlich und landes- oder bundeseigen und unterliegt dem besonderen Schutz vor Verdrängung durch bauliche Aufwertungen. Private Eigentumsformen, insbesondere Immobilienfonds und Aktiengesellschaften, verfolgen andere Renditeziele als städtische Wohnungsunternehmen. Infolgedessen werden Modernisierungsmaßnahmen häufig in größerem Umfang umgesetzt, da die entstehenden Kosten auf die Miete umgelegt werden können. Der Anteil privater Eigentumsformen ist im Wohnungsbestand des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ im Vergleich zur Stadt Berlin erhöht und im Vergleich zum Bezirk leicht unterdurchschnittlich.

Im Vergleich zu kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen weisen private Eigentumsformen ein hohes Potenzial für die lukrative Schaffung von Wohnungs- und Teileigentum auf. Aktuell wohnen gemäß der Haushaltsbefragung lediglich 7,1 % der Haushalte in vermieteten Eigentumswohnungen. Selbstnutzende Eigentümer*innen entsprechen etwa 7,4 % der befragten Haushalte, sodass das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ stark durch Mieter*innen-Haushalte dominiert wird.

Tabelle 51: Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

Wohnungsbestand in %	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
Städt. Wohnungsbaugesellschaften	17,7	8,5	18,9
Wohnungsbaugenossenschaft	6,7	4,2	10,7
Bund/Land	5,1	2,2	2,0
<i>Summe</i>	<i>29,5</i>	<i>14,9</i>	<i>31,0</i>
Private Hauseigentümer*innen	8,1	25,1	25,7
Privates Wohnungsunternehmen	46,5	19,3	19,3
Anderes privates Unternehmen	0,4	6,5	4,4
Einzeleigentümer*in	15,4	31,1	18,4
Kirche o. ä.	0,0	2,1	1,1
<i>Summe</i>	<i>70,4</i>	<i>85,1</i>	<i>69,0</i>

Quelle: Amt für Statistik, Zensus 2022.

Ergänzend zur Analyse der einzelnen Indikatoren wurde im Rahmen einer Begehung des gesamten sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ im Oktober 2025 der bauliche Zustand der Wohngebäude mit Blick auf potenzielle Aufwertungsmöglichkeiten in Augenschein genommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Begutachtung, soweit die Gebäude zugänglich waren und ihr Zustand visuell eingeschätzt werden konnte, liefern zusätzliche Hinweise für die Einschätzung möglicher baulicher Aufwertungspotenziale. Die nachstehenden Abbildungen veranschaulichen den Sanierungszustand der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend durch die Zeilenbauweise geprägt. Die nord-westlich gelegenen Wohnanlagen gehören zu einem großen Teil zur Großsiedlung Siemensstadt. Die Bebauung ist nahezu komplett denkmalgeschützt und zeigt eine offene,

durchgrünte Struktur mit klar gegliederten Reihenbauten. Aufglockerte Zeilen mit großzügigen Zwischenräumen bestimmen das Erscheinungsbild. Südlich und südwestlich der zentralen Wohnzeilen wird diese offene Bauweise stellenweise durch jüngere, ebenfalls zeilenförmige Wohnbauten sowie durch öffentliche Nutzungen und einzelne Neubauvorhaben unterbrochen.

Der bauliche Zustand der Wohngebäude ist innerhalb einzelner zusammengehöriger Reihenbaugruppen weitgehend homogen. Zwischen verschiedenen Baureihen zeigt sich jedoch ein teils deutlicher Unterschied im Erhaltungszustand. In der Mehrheit befinden sich die Gebäude in einem insgesamt intakten, aber modernisierungsbedürftigen Zustand. Vereinzelt wurden Schäden an den Fassaden festgestellt, insbesondere Putzablösungen und Feuchtigkeitsspuren. Besonders auffällig waren Mängel an Fenstern und ein großer Anteil von älteren Doppelkassenfenster, die teilweise Instandhaltungsbedarf aufweisen. Eine Fassadendämmung fehlt an einem Großteil der Wohngebäude, sodass in energetischer Hinsicht ein hohes Aufwertungspotenzial besteht.

Hinweise auf aktuelle oder umfassende Modernisierungsmaßnahmen konnten zum Zeitpunkt der Begehung nicht festgestellt werden. Weiterhin konnten keine größeren Sanierungsarbeiten beobachtet werden. Im südwestlichen Bereich des sozialen Erhaltungsgebietes „Jungfernheide“, unter anderem entlang der Toeplerstraße, befinden sich einzelne Neubauprojekte. Diese schließen punktuell bestehende Lücken in der Bebauung oder ergänzen ältere Wohnstrukturen durch neue, freistehende Gebäude. Insgesamt ist das Neubaugeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ jedoch eher kleinteilig.

Gewerbliche Nutzungen sind nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Ein kleiner gewerblicher Schwerpunkt findet sich an der Halemstraße, wo ein Discounter und einige kleinere Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss eines Wohngebäudes sowie zusätzlich vorgelagerte eingeschossige Gewerbebauten angesiedelt sind. Vor Ort wies ein Gewerbetreibender auf den schlechten baulichen Zustand der Gewerbeflächen hin, insbesondere mit Blick auf die Dächer der eingeschossigen Gebäude, die dringenden Sanierungsbedarf aufweisen.

Abbildung 34: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fassadenzustand



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, 2026.

Abbildung 35: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fassadendämmung



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, 2026.

Abbildung 36: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fensterzustand



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, 2026.

Die indikatorenbasierte Bewertung zur Herleitung des gebietsspezifischen Aufwertungspotenzials findet sich in Kapitel 3.3.7.

3.3.2 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse im Gebiet stattgefunden haben und in welchem Umfang das identifizierte Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts bereits genutzt wird. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 52 erläuterten Dynamik-Indikatoren des Clusters Aufwertungsdruck dargestellt (Ad1 – Ad7). Die Indikatoren beschreiben die Dynamik des Aufwertungsdrucks und geben Auskunft zur Intensität wohnwerterhöhender Maßnahmen. Im Gegensatz zu den anderen Indikatorenclustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich. Dies ist damit zu begründen, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen (vgl. Erläuterungen im Einleitungskapitel). Daher werden die Ergebnisse des sozialen Erhaltungsgebietes „Jungfernheide“ zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Positive Werteausprägungen sind in blauen Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Ad1 – Ad7) zum Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ dargestellt.

Tabelle 52: Übersicht Indikatoren Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Indikatoren Aufwertungsdruck			Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf	Berlin
Bautätigkeiten					
Ad1	Anteil Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren modernisiert wurden in %	Hh-Befrag. 2025	13,0	k. A.	k. A.
Ad2	Mieterhöhung nach Modernisierung in %	Hh-Befrag. 2025	1,0	k. A.	k. A.
Mietentwicklung					
Ad3	Entwicklung der Angebotsmieten 2020/2025 in %	VALUE Marktdatenbank 2017/2025	11,8	52,3	51,2
Umwandlung/Verkauf					
Ad4	Umwandlungen 2020 bis 2024 des Bestandes im PLR	SenStadt 2024 (PLR)	-	6,0	3,5
Ad5	Wohnungsverkäufe 2020 bis 2024 des Bestandes im PLR	SenStadt 2024 (PLR)	1,5	4,4	2,4
Wohnlage					
Ad6	Veränderung Anteil Bewohner*innen in einfacher Wohnlage von 2020 bis 2024	EMR 2020-2024	44,0	k. A.	k. A.
Modernisierungsspielraum					
Ad 7	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vgl.)	Hh-Befrag. 2025	68,3	k.A.	
Gesamteinschätzung			hoher Aufwertungsdruck		

Quelle: wie angegeben.

Modernisierungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens stellt einen zentralen Indikator bei der Bewertung des Aufwertungsdrucks innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ dar. Auf Grundlage des § 559 BGB können Vermieter*innen die Kosten bestimmter Modernisierungsmaßnahmen anteilig auf die Miete umlegen. Aktuell können jährlich 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden. Diese Mietsteigerungen begünstigen Verdrängungseffekte und nehmen damit Einfluss auf die soziale Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft. In sozialen Erhaltungsgebieten besteht durch den bezirklichen Genehmigungsvorbehalt die Möglichkeit, bauliche Veränderungen zu steuern und ihre sozialen Folgen zu begrenzen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ bei 13 % der Wohnungen seit 2021 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Weitere 0,5 % der Befragten gaben an, dass

Modernisierungen angekündigt wurden. Damit ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ein messbares und aktives Modernisierungsgeschehen festzustellen. Insgesamt verweist dies auf ein relevantes Interesse an wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand.

Bei den durchgeführten oder angekündigten Maßnahmen wurde am häufigsten der Einbau moderner energiesparender Heizanlagen genannt. Dies betrifft 4,5 % der befragten Haushalte. Die Modernisierung sanitärer Anlagen wurde von 2,9 % der Haushalte angegeben. Der Einbau moderner Fenster betrifft 2,2 % der Haushalte, der Einbau von Aufzügen 2,0 %. Grundrissänderungen und Fassadendämmungen wurden hingegen nicht genannt.

Die Befragungsergebnisse zeigen damit, dass sich das Modernisierungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ vor allem auf technische, aber wohnwertrelevante Einzelmaßnahmen konzentriert. Vor dem Hintergrund möglicher modernisierungsbedingter Mietsteigerungen ist der Anteil bereits durchgeführter Modernisierungen als Hinweis auf bestehenden moderateren Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zu bewerten.

Tabelle 53: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
Modernisierung durchgeführt (seit 2021)	13,0
Modernisierung angekündigt	0,5
Durchgeführte oder angekündigte Modernisierung*	
Fenster	2,2
Modernisierung sanitäre Anlagen	2,9
Grundrissänderung	0,0
Einbau Aufzug	2,0
Fassadendämmung	0,0
Einbau moderne energiesparende Heizanlage	4,5

* Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Genehmigungsgeschehen

Eine ergänzende Betrachtung der bezirklichen Genehmigungsstatistik für den Zeitraum 2021 bis 2025 in Tabelle 54 und Tabelle 55 zeigt das Antragsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nach Jahren und Genehmigungskriterien. Insgesamt wurden 81 Anträge auf bauliche Maßnahmen gestellt, von denen 76 genehmigt und 5 versagt wurden. Damit weist das Verfahren eine sehr hohe Genehmigungsquote auf, was auch im Zusammenhang mit vorangeschalteten Bauberatungen und Anpassungen im laufenden Antragsverfahren einzuordnen ist.

Der Schwerpunkt des Genehmigungsgeschehens liegt rein quantitativ bei sonstigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Badmodernisierungen. Da die beiden erstgenannten Kategorien Sammelpositionen darstellen, lassen sie jedoch nur eingeschränkt Rückschlüsse auf konkrete Aufwertungstendenzen zu. Für die fachliche Einordnung sind daher insbesondere die konkret ausgewiesenen Genehmigungskriterien relevant. Hier zeigen sich vor allem Badmodernisierungen, Grundrissänderungen, der Einbau von Erstbädern, energetische Modernisierungen sowie Maßnahmen mit potenziell aufwertungsrelevanter Wirkung wie besonders hochwertige Ausstattungen und das Entstehen einer Vorbildwirkung. Diese Maßnahmen sind differenziert zu bewerten. Der Einbau von Erstbädern dient regelmäßig der Herstellung grundlegender bzw. bauordnungsrechtlich erforderlicher Wohnstandards und ist daher anders einzuordnen als wohnwerterhöhende Modernisierungen. Grundrissänderungen sind im sozialen Erhaltungsrecht grundsätzlich sensibel zu bewerten; die hohe Genehmigungsquote deutet jedoch darauf hin, dass es sich überwiegend um Anpassungen zur Herstellung zeitgemäßer oder funktional erforderlicher Wohnstandards gehandelt haben dürfte. Energetische Modernisierungen wurden ebenfalls überwiegend genehmigt und sind im Einzelfall hinsichtlich ihrer mietwirksamen Folgen zu bewerten.

Versagungen konzentrieren sich insbesondere auf Maßnahmen mit potenziell aufwertungsrelevanter Wirkung, darunter besonders hochwertige Ausstattungen und das Entstehen einer Vorbildwirkung. In der Zusammenschau wird deutlich, dass das Genehmigungsgeschehen sowohl eine kontinuierliche Modernisierungs- und Instandsetzungsdynamik als auch die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts abbildet. Notwendige und

bestandserhaltende Maßnahmen werden überwiegend ermöglicht, während potenziell verdrängungsrelevante Aufwertungen punktuell begrenzt werden.

Tabelle 54: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nach Jahren

Jahr	Beantragt	Genehmigt	Versagt
2021	10	6	4
2022	24	24	0
2023	9	9	0
2024	22	21	1
2025	16	16	0

Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Tabelle 55: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nach Genehmigungskriterien

Genehmigungskriterium	Beantragt	Genehmigt	Versagt
An-/Einbau Aufzug	0	0	0
Einbau Zweitbad	2	2	0
Grundrissänderungen	16	15	1
Wohnungsteilungen/-zusammenlegungen	0	0	0
Energetische Modernisierung (EnEV)	7	6	1
Anbau von Balkonen	0	0	0
Besonders hochwertige Ausstattung	4	1	3
Pkw-Stellplätze	1	1	0
Abriss vorhandenen Wohnraums	0	0	0
Nutzungsänderung Wohnen zu Gewerbe	0	0	0
Entstehen einer Vorbildwirkung	3	0	3
Einbau Erstbadezimmer	12	12	0
Badmodernisierung	66	62	4
Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen	74	70	4
Sonstige Modernisierungsmaßnahmen	56	53	3
Umfassende Modernisierungsmaßnahmen	1	1	0

Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Mängel und Verbesserungswünsche

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gaben rund zwei Drittel der Befragten an, Mängel in ihrer Wohnung festgestellt zu haben. Besonders häufig wurden erneuerungsbedürftige Fenster genannt. Sie machen 78,9 % der angegebenen Wohnungsmängel aus. Ebenfalls häufig wurden Hellhörigkeit bzw. fehlender Schallschutz mit 63,4 % sowie Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmel mit 42,0 % benannt.

Tabelle 56: Gravierende Mängel im Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
Anteil Haushalte mit Mängeln	63,7
Art der Wohnungsmängel *	
Feuchtigkeitsschäden/ Schimmel	42
Fenster erneuerungsbedürftig	78,9
Sanitäranlage erneuerungsbedürftig	25,0
Elektroanlage erneuerungsbedürftig	24,7
Heizanlage/ Öfen erneuerungsbedürftig	12,2
Fußboden erneuerungsbedürftig	20,9
Hellhörigkeit / fehlender Schallschutz	63,4

* Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Auch bei den in Tabelle 57 dargestellten Verbesserungswünschen stehen bauliche und energetische Maßnahmen im Vordergrund. 47,6 % der Befragten wünschen sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts. Am häufigsten wurden energiesparende neue Fenster mit 78,3 % genannt. Darüber hinaus wünschen sich 39,9 % Schallschutzmaßnahmen und 39,0 % eine energetische Gebäudesanierung ohne Fenster. Eine Modernisierung des Badezimmers wurde von 25,9 % der Befragten benannt. Die Ergebnisse zeigen damit, dass die geäußerten Bedarfe vor allem auf die Behebung bestehender Wohnungsmängel, energetische Verbesserungen und funktionale Aufwertungen der Wohnungsausstattung gerichtet sind.

Tabelle 57: Verbesserungswünsche der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts gewünscht	47,6
Art der Verbesserung *	
Modernisierung des Badezimmers	25,9
Energetische Gebäudesanierung (ohne Fenster)	39,0
Energiesparende neue Fenster	78,3
Schallschutzmaßnahmen	39,9
Balkonanbau	12,1
Einbau eines Fahrstuhls	9,9
Grundrissveränderung(en)	7,7
Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit	12,3

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025; * Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten.

Vor diesem Hintergrund besteht im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ein erkennbarer Bedarf an substanzerhaltenden und energetisch sinnvollen Maßnahmen im Wohnungsbestand. Zugleich sind entsprechende

Maßnahmen im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts so zu steuern, dass notwendige Instandsetzungen ermöglicht, mietpreissteigernde Aufwertungen begrenzt und die angestammte Bewohner*innenschaft geschützt werden.

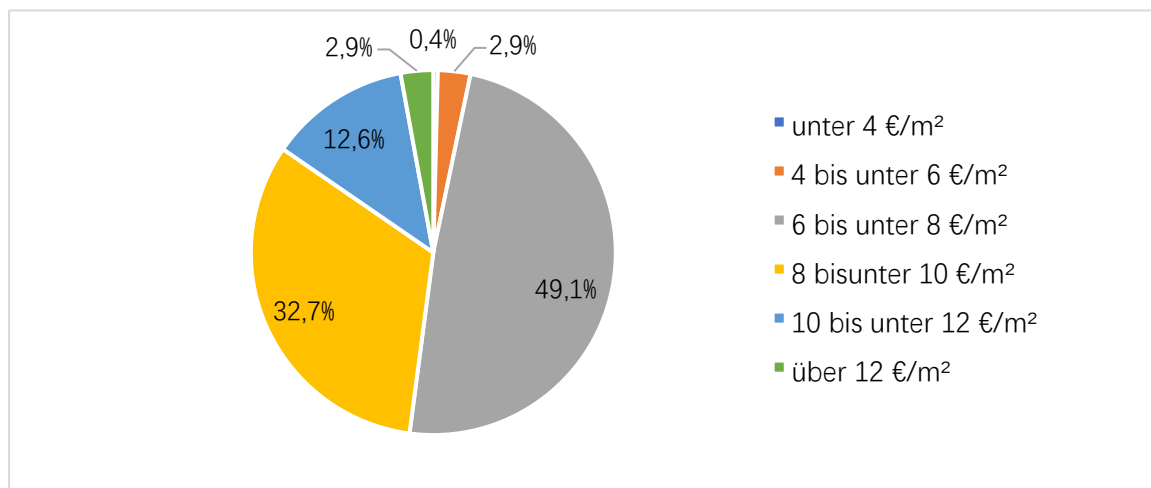
Mietentwicklung

Das Angebotsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ist im Zeitraum von 2020 bis 2025 moderat gestiegen. Während die Angebotsmiete 2020 noch bei 9,20 €/m² lag, beträgt sie 2025 10,29 €/m². Dies entspricht einem Anstieg um rund 11,8 % und verweist auf einen existierenden Aufwertungs- und Nachfragedruck im Gebiet⁷⁰.

Das Bestandsmietniveau liegt laut Haushaltsbefragung 2025 im Median bei 7,94 €/m² nettokalt. Abbildung 37 veranschaulicht die Streuung der Bestandsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“. Rund die Hälfte der Haushalte zahlt aktuell Nettokaltmieten zwischen 6 und unter 8 €/m². Ein weiteres Drittel zahlen Nettokaltmieten zwischen 8 und unter 10 €/m². Damit liegt der Schwerpunkt der Bestandsmieten deutlich im Bereich zwischen 6 und unter 10 €/m². Vergleichsweise günstige Nettokaltmieten von unter 6 €/m² kommen nur noch in geringem Umfang vor. Demgegenüber zahlen 15,5 % der Haushalte Nettokaltmieten von 10 €/m² und mehr.

Die Ergebnisse zeigen damit, dass die Nettokaltmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ überwiegend im mittleren Mietsegment zwischen 6 und unter 10 €/m² liegen. Sehr niedrige Bestandsmieten sind nur noch vereinzelt vorhanden. Zugleich weist der Anteil der Haushalte mit Nettokaltmieten ab 10 €/m² darauf hin, dass bereits ein relevanter Teil der Haushalte von höheren Mietniveaus betroffen ist.

Abbildung 37: Verteilung Mietkosten (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

In Tabelle 58 werden die Bestandsmieten mit dem Berliner Mietspiegel 2024 für einfache Wohnlagen nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen verglichen. Dabei zeigt sich ein gemischtes Bild mit sowohl über als auch unter den Vergleichswerten liegenden Mieten.

Im Altbau (bis 1949) liegen die Werte für Wohnungen unter 40 m² (7,71 €/m²) unter dem Mietspiegel (8,72 €/m²), während sie in den übrigen Größenklassen leicht darüber liegen. Im Gebäudebestand 1950 bis 2001 liegen die Durchschnittsmieten in allen Größenklassen über den Vergleichswerten, insbesondere bei kleinen und mittleren Wohnungen. Für den Neubau ab 2002 liegen zu wenige Fälle für eine Auswertung vor. Insgesamt ergibt sich damit kein einheitliches Bild, sondern eine differenzierte Verteilung der Bestandsmieten im Vergleich zum Mietspiegel.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse eine uneinheitliche, aber tendenziell eher über dem Mietspiegel liegende Mietstruktur im Bestand. Dies weist auf ein in Teilsegmenten erhöhtes Mietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet hin.

⁷⁰ IBB Wohnungsmarktbericht 2017-2025; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH.

Tabelle 58: gebietsspezifischer Mietspiegel für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

	Altbau (alle bis 1949)		Gebäude (1950- 2001)		Neubau (alle ab 2002)	
	Ø Nettokaltmiete pro m ²		Ø Nettokaltmiete pro m ²		Ø Nettokaltmiete pro m ²	
	Haushalts- befragung	Berlin Mietspiegel 2024	Haushalts- befragung	Berlin Mietspiegel 2024	Haushalts- befragung	Berlin Mietspiegel 2024
unter 40 m ²	7,71 €	8,72 €	8,13 €	7,24 €	n=5	/
40 bis unter 60 m ²	8,31 €	7,68 €	7,81 €	6,92 €	/	/
60 bis unter 90 m ²	7,40 €	6,75 €	7,50 €	7,30 €	/	/
90 m ² und mehr	/	/	/	/	/	/
gesamt	8,01 €	7,40 €	7,88 €	7,46 €	/	/
<i>n</i>	129	<i>n.n.</i>	129	<i>n.n.</i>	5	<i>n.n.</i>

Quelle: Haushaltsbefragung 2024, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2024.

Tabelle 59 zeigt Unterschiede bei den Nettokaltmieten nach Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“. Die Medianmieten nach Eigentumsstruktur liegen insgesamt relativ nah beieinander. Die niedrigste Medianmiete weisen Wohnungen privater Hauseigentümer*innen mit 7,52 €/m² auf. Bei privaten Wohnungsunternehmen liegt die Medianmiete bei 7,94 €/m² und entspricht damit zugleich dem Median aller erfassten Wohnungen. Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften liegen mit 8,06 €/m² nur geringfügig darüber. Etwas höhere Medianmieten zeigen sich bei privaten Eigentümer*innen einzelner Wohnungen mit 8,84 €/m².

Eine stark ausgeprägte Differenzierung der Mietniveaus nach Eigentumsform ist auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht erkennbar.

Tabelle 59: Mietkosten nach Eigentumsstruktur

Eigentumsstruktur	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
	<i>nettokalt (Median)</i>
Städtische Wohnungsbaugesellschaft	8,06 €
Wohnungsbaugenossenschaft	-
Privates Wohnungsunternehmen	7,94 €
Private*r Eigentümer*in des Hauses	7,52 €
Private*r Eigentümer*in der Wohnung	8,84 €
Alle Wohnungen	7,94 €

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Insgesamt waren im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ 63,1 % der befragten Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete betroffen. Die Höhe der Mieterhöhung lag im Median bei 8,0 %. Damit zeigt sich, dass Mietsteigerungen im Gebiet für einen erheblichen Teil der Haushalte relevant sind. Die erfolgten Mieterhöhungen wurden überwiegend mit dem Berliner Mietspiegel begründet. Modernisierungsmaßnahmen spielen als Begründung für Mieterhöhungen mit 1,0 % nur eine sehr geringe Rolle (vgl. Tabelle 60). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Modernisierungen häufig im Leerstand bzw. bei Mieterwechseln erfolgen und daher durch die Haushaltsbefragung nur eingeschränkt erfasst werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass Mieterhöhungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zwar weit verbreitet sind, jedoch überwiegend über den Berliner Mietspiegel legitimiert werden. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen treten nach den vorliegenden Befragungsergebnissen bislang nur vereinzelt auf. Dies kann als Hinweis auf die

steuernde Wirkung der sozialen Erhaltungsverordnung gewertet werden, da modernisierungsbedingte Mietsteigerungen durch den Genehmigungsvorbehalt begrenzt werden können.

Tabelle 60: Mieterhöhungen und benannten Legitimierungsgründen in %

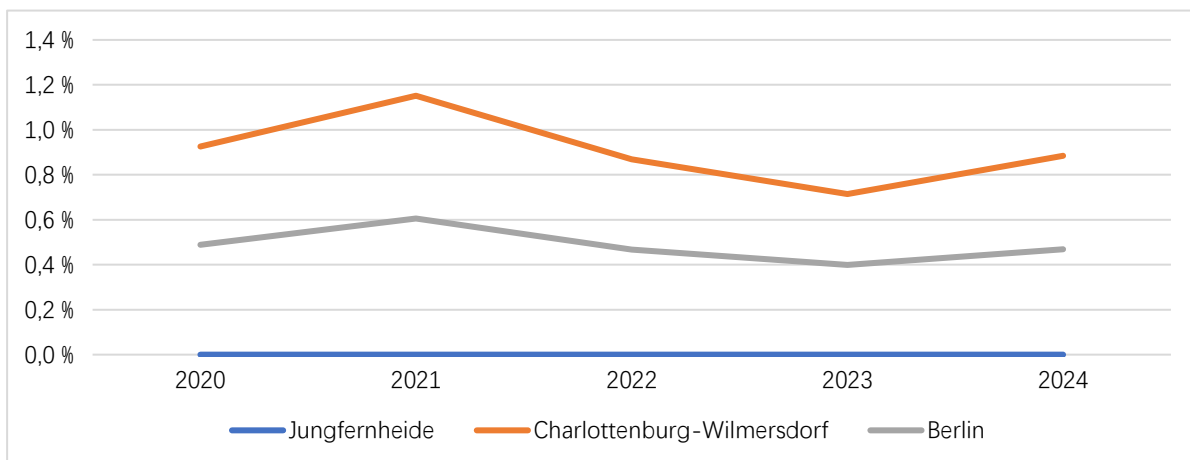
	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
Netto-Kaltniete innerhalb der letzten 5 Jahre erhöht	63,1
Höhe der Mieterhöhung (Median)	8
Grund für die Mieterhöhung*	
Berliner Mietspiegel	87,2
Staffel-/Indexmiete	7,7
Modernisierungsmaßnahme	1,0
Auslaufen der Sozialbindung / Mietbindung	0,5
anderer Grund	3,6

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025; Summe abweichend von 100 % aufgrund fehlender Werte bzw. Mehrfachantworten.

Umwandlung und Verkauf

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zeigt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 bzgl. Umwandlungen keine erkennbare Marktaktivität.

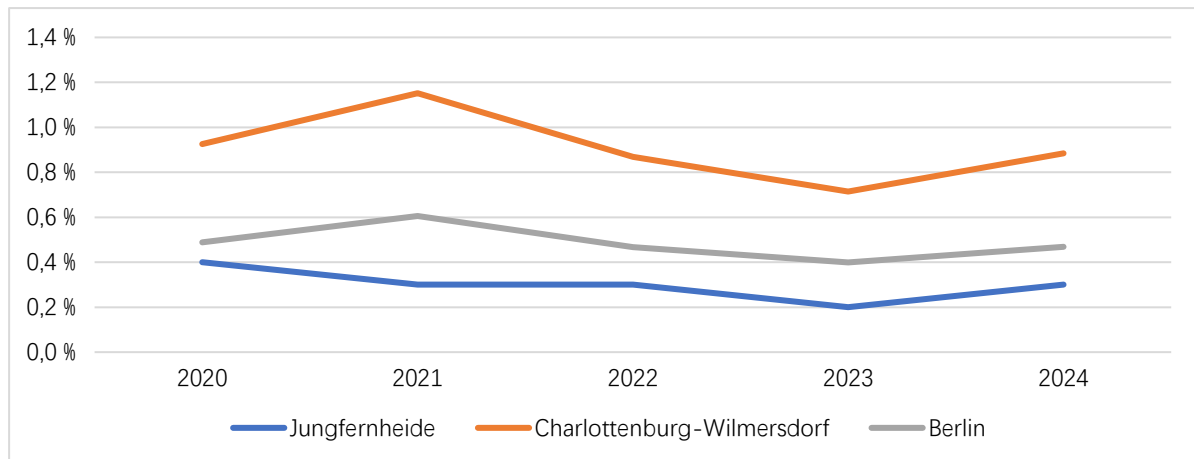
Abbildung 38: Anteil der Umwandlungen (2020-2024) am Wohnungsbestand



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, 2020-2024.

Wohnungsverkäufe fanden im gesamten Betrachtungszeitraum fortlaufend statt. Ihr Anteil lag im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ auf einem gegenüber dem Bezirk und der Gesamtstadt unterdurchschnittlichen Stand. Es zeigt sich kein kontinuierlicher Anstieg, jedoch ein dauerhaft vorhandenes Verkaufsgeschehen. Zwischen den Jahren 2021 und 2025 ist zudem nur ein Antrag auf Negativzeugnis für den Verkauf eines ganzen Wohnhauses im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ vermerkt, was die unterdurchschnittliche Marktaktivität unterstreicht.

Abbildung 39: Anteil der Wohnungsverkäufe (2020-2024) am Wohnungsbestand



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, 2020-2024.

Insgesamt zeigen die Daten für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ kein kontinuierlich ansteigendes Umwandlungs- oder Verkaufsgeschehen. Die fortlaufenden Wohnungsverkäufe weisen jedoch weiterhin auf ein vorhandenes Verwertungsinteresse im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ hin.

Wohnlage

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ sind sämtliche Wohnbestände der „einfachen Wohnlage“ bzw. der „einfachen Wohnlage mit Lärm“ zugeordnet. Dieser Status hat sich im Untersuchungszeitraum von 2020 bis 2024 stark verändert. So waren im Jahr 2020 noch rund 44 % des Bestands der „mittleren Wohnlage“ zugeordnet. Eine Abwertung der Wohnlage im Mietspiegel, etwa von einer mittleren zu einer einfachen Wohnlage, führt im Rahmen der zulässigen Mietspiegelanwendung zu entsprechend niedrigeren Mietniveaus bzw. begrenzt die Möglichkeiten höherer Mietansätze.

Sozialwohnungen

Der Sozialwohnungsbestand im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ beträgt rund 2 % des Gesamtbestands und liegt damit unter dem Bezirksdurchschnitt von 3,5 % und dem gesamtstädtischen Durchschnitt von etwa 4 %. Die Anzahl der Sozialwohnungen blieb zwischen 2020 und 2025 unverändert. Damit unterscheidet sich die Entwicklung deutlich vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, wo der Bestand im selben Zeitraum um 29,0 % zurückging sowie von Berlin insgesamt mit einem Rückgang um 14,8 %⁷¹.

Modernisierungsspielraum

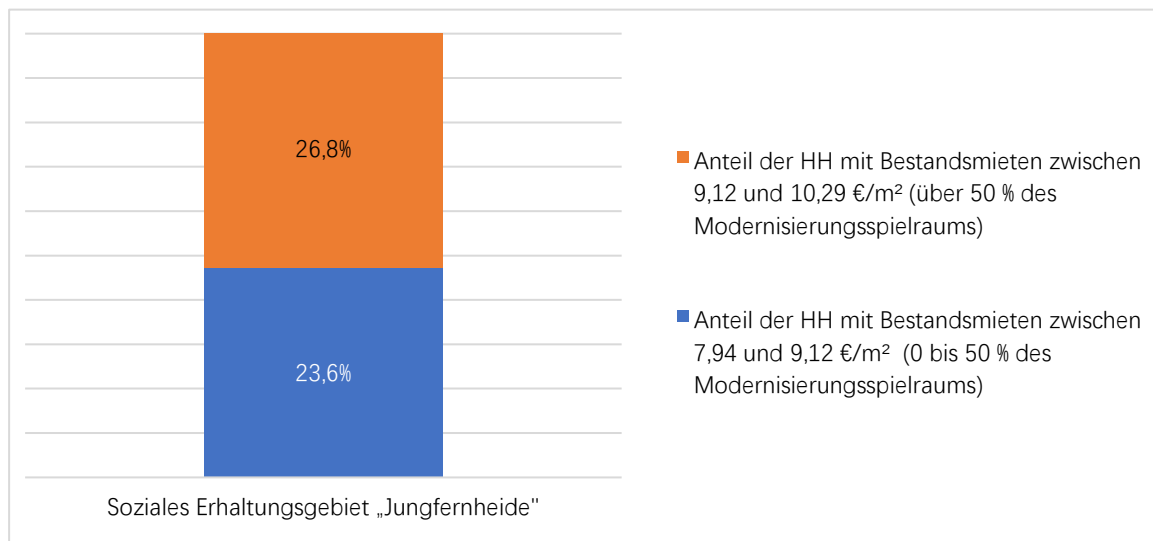
Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ besteht ein rechnerischer Modernisierungsspielraum zwischen der aktuellen Bestandsmiete im Median von 7,94 €/m² nettokalt und der potenziell erzielbaren Angebotsmiete von 10,29 €/m². Daraus ergibt sich ein rechnerischer Spielraum von 2,35 €/m².

Die Auswertung zeigt, dass bei rund 73 % der Wohnungen der rechnerische Spielraum noch gar nicht oder maximal bis zur Hälfte ausgeschöpft ist. Hierzu zählen Haushalte mit Bestandsmieten unterhalb des Medianwerts von 7,94 €/m² sowie weitere 23,6 % der Haushalte mit Bestandsmieten zwischen 7,94 und 9,12 €/m². Bei weiteren 26,8 % der Wohnungen liegt die Bestandsmiete zwischen 9,12 und 10,29 €/m²; hier ist bereits mehr als die Hälfte des rechnerischen Spielraums ausgeschöpft.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass trotz des vergleichsweise moderaten Abstands zwischen Median-Bestandsmiete und Angebotsmiete weiterhin ein relevanter mietsteigerungsbezogener Spielraum im Bestand besteht.

⁷¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Sozialwohnungskataster der Bezirke 2020 – 2025.

Abbildung 40: Modernisierungsspielraum im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung des gebietsspezifischen Aufwertungsdrucks findet sich in Kapitel 3.3.7.

3.3.3 Verdrängungsgefährdung

In Tabelle 61 werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefahr bzw. dem Potenzial einer Verdrängung der Mieter*innen durch bauliche Aufwertungen für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ dargestellt. Die Bewertung der einzelnen Indikatoren erfolgt für das Indikatorencluster Verdrängungsgefährdung durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen Ausprägungen einheitlich in Prozentanteilen dimensionierte Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Prozentanteile mit der Ausprägung „gering“ werden in grünen Farbbalken dargestellt, die Werte der Dimension „mittel“ in einem gelben Farbbalken und die Ausprägungen „hoch“ werden in einem roten Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. Ergänzend zu den im Indikatorencluster berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert, welche einer weiteren Qualifizierung des Indikatorenclusters dienen.

Tabelle 61: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Bewertung hinsichtlich Verdrängungs-gefahr	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Jungfernheide
INDIKATORGRUPPE 1 - SOZIOÖKONOMISCHE LAGE					
Vg1 Äquivalenzeinkommen der Haushalte					
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 150 % des Berliner Werts in %	gering	25%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen und damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.	11,5
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60 % und 150 % des Berliner Werts in %	mittel				68,6
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60 % des Berliner Werts in % (Armutsgefährdungsschwelle)	hoch				19,9
Vg2 Mietbelastung					
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20 % des Einkommens in %	gering	25%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders anfällig für Wohnkostensteigerungen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.	27,4
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30 % des Einkommens in %	mittel				28,3
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30 % des Einkommens in %	hoch				44,3
INDIKATORGRUPPE 2 - SOZIODEMOGRAPHISCHE / SOZIALE LAGE					
Vg3 Haushalte nach Anzahl der Kinder					
Haushalte ohne Kinder in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil und haben es tendenziell schwerer eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden.	83,9
Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel				10,3
Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch				5,6
Vg4 Berufsbildungsabschluss					
Befragte* mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Bewohner*innen ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.	43,2
Befragte* mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel				40,1
Befragte* ohne berufsqualifizierenden Abschluss in %	hoch				16,7
Vg5 Anteil Senior*innen nach Altersklassen					
Personen im Alter zwischen 55 und 64 Jahren in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.	17,6
Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in %	mittel				15,4
Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in %	hoch				14,8
Vg6 Personen nach Herkunft					
Deutsche Personen in %	gering	12,7%	EMR-Daaten 2024	Menschen mit Migrationsgeschichte sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen.	40,8
Deutsche Personen mit Migrationsgeschichte in %	mittel				19,2
Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %	hoch				40,0
Zusammenfassung mit Gewichtung					35,6
					37,4
					27,6

Quelle: S.T.E.R.N. 2026 Haushaltsbefragung 2025.

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ waren zum 31.12.2024 7.116 Personen gemeldet. Die Einwohner*innenentwicklung zwischen den Jahren 2020 und 2024 ist mit einem Zuwachs von 3,0 % ähnlich der Entwicklungsdynamik der Gesamtstadt mit 3,3 %. Die Entwicklungsdynamik im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf verläuft mit einem leichten Wachstum von 0,6 % auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

Herkunft der Wohnbevölkerung

Rund 60 % der im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ lebenden Personen sind gemäß der Statistik deutsche Staatsbürger*innen. Rund ein Fünftel der Bewohner*innen hat einen deutschen Pass und eine Migrationsgeschichte. Der Anteil der Bewohner*innen ohne deutsche Staatsangehörigkeit liegt bei etwa 40 % und ist somit im Vergleich zu den Referenzwerten aus Bezirk (27 %) und Gesamtstadt (25 %) überdurchschnittlich. Im Referenzzeitraum von 2016 bis 2024 gab es einen Zuwachs von rund 17 % von Personen mit Migrationsgeschichte sowie Personen ohne deutschen Pass. Dieser zeigt sich im Vergleich zum Referenzgebiet Bezirk deutlich überdurchschnittlich und entspricht etwa der Entwicklungsdynamik der Gesamtstadt. Diese lässt sich vor allem mit dem Zuzug von Geflüchteten im Kontext des aktuellen Kriegsgeschehens setzen.⁷²

Tabelle 62: Herkunft der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

	Deutsche	Menschen ohne deutschen Pass	Deutsche mit Migrationsgeschichte	Entwicklung Migrant*innen gesamt 2020-2024 (Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer*innen)
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ Statistik	60,0	40,0	19,2	+16,8
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	72,8	27,2	19,3	+8,9
Berlin Statistik	75,1	24,9	16,2	+19,1

Quelle: EMR, 31.12.2024/31.12.2016.

Haushaltsstruktur

Gemäß der Haushaltsbefragung sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ 1-Personen-Haushalte mit rund 66 % die dominierende Haushaltsform, gefolgt von 2-Personen-Haushalten mit einem Anteil von 21 %. Der höhere Anteil von kleinen Haushalten im Vergleich zur Gesamtstadt korrespondiert mit einer unter dem Berliner Durchschnitt liegenden durchschnittlichen Personenanzahl pro Haushalt von 1,6 Personen.

Tabelle 63: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-und-mehr-Personen-Haushalt	Durchschnittl. Haushaltsgröße
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	65,6	20,5	7,4	6,6	1,6 Pers./HH
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	61,0	23,0	8,3	7,7	1,7 Pers./HH
Berlin Statistik	56,5	24,4	7,7	9,6	1,8 Pers./HH

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 31.12.2024.

⁷² EMR, Stand 31.12.2024.

Der Anteil von Personen im Alter von unter 18 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ liegt mit 12 % unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 16,3 % und knapp unterhalb des bezirklichen Niveaus von 13,8 %. Der Anteil an Personen im Alter von über 65 Jahren entspricht mit rund 19 %, nahezu dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (18,9 %), befindet sich jedoch unterhalb des Werts für den Bezirk (23,1 %).⁷³ Da besonders ältere Personen sich einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt sehen, ist in Tabelle 61 die Altersgruppe der über 65 Jahre alten Personen noch einmal differenzierter dargestellt. Rund 15 % der Gebietsbevölkerung sind im Alter von 65 bis unter 80 Jahren, während ebenfalls 15 % bereits ein Alter von über 80 Jahren erreicht haben. Es ist davon auszugehen, dass Personen mit steigendem Alter weniger mobil sind und stärker auf ihr soziales Umfeld angewiesen sind, sodass diesen Altersgruppen eine erhöhte Verdrängungsgefahr zuzuschreiben ist.

Laut amtlicher Statistik von 2024 liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ mit 15,0 % leicht über dem Bezirksdurchschnitts von 14,0 % und unterhalb der Gesamtstadt mit 17 %. Der Anteil der Haushalte mit Alleinerziehenden an allen Haushalten liegt bei gemäß der Statistik bei 5,0 % und entspricht damit dem gesamtstädtischen Referenzwert von 5,0 %.⁷⁴ Haushalte mit Kind(ern) und insbesondere Alleinerziehende mit Kind(ern) sind zumeist einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt, da sie im Falle von Verdrängungsprozessen nur erschwert angemessenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt finden.

Tabelle 64: Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

	Allein-lebend	Mehr-gene-rationen-haus-halte	WGs	Paare ohne Kinder	Haushalt e mit Kindern	Allein-erziehen d	Paare mit minderj. Kind/ern	Paare mit volljährig . Kind/ern
Soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ HH-Befragung 2025	69,5	3,2	3,5	25,2	13,1	7,0	14,7	5,6
PLR Jungfernheide Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	15,0	5,0	k. A.	k. A.
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	14,0	4,0	k. A.	k. A.
Berlin Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	17,0	5,0	k. A.	k. A.

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025, Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2024.

Insgesamt zeigt die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ eine der gesamtstädtischen Dynamik entsprechende Bevölkerungsentwicklung sowie eine Dominanz von 1-Personen-Haushalten. Der überdurchschnittliche Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte beziehungsweise ohne deutschen Pass, die auf dem Wohnungsmarkt nachweislich Diskriminierung erfahren⁷⁵, weist auf eine spezifisch wachsende Verdrängungsgefahr im sozialen Erhaltungsgebiet hin.

⁷³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.12.2026.

⁷⁴ Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2024.

⁷⁵ Vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

Bildung und Berufstätigkeit

Rund 43 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ haben ein Hoch-/ bzw. Fachhochschulabschluss. Der Anteil Befragter ohne berufsqualifizierenden Abschluss und damit potenziell besonders verdrängungsgefährdeter Personen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ 16,7 %.

Tabelle 65: Bildungsabschluss der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

	Hoch-/ Fachholabschluss, Promotion	Fachschul- abschluss; Meister- /Techniker- ausbildung	Lehr-/ Anlernausbildung	kein Berufsbildungs- abschluss*
soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	43,2	17,6	22,5	16,7

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025; *Kinder/Schüler*innen sind rausgerechnet.

Die Bevölkerung ist stark durch Angestellte und Facharbeiter*innen geprägt. Selbstständige und Beamte sind nur in kleiner Zahl vertreten. Rund 12 % der Personen im Gebiet sind (Früh-) Rentner*innen. Diese Struktur lässt auf eine in Teilen eingeschränkte wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit vieler Personen schließen, was eine erhöhte Verdrängungsgefahr mit sich bringt.

Tabelle 66: Erwerbssituation/Stellung im Beruf der Gebietsbevölkerung in %

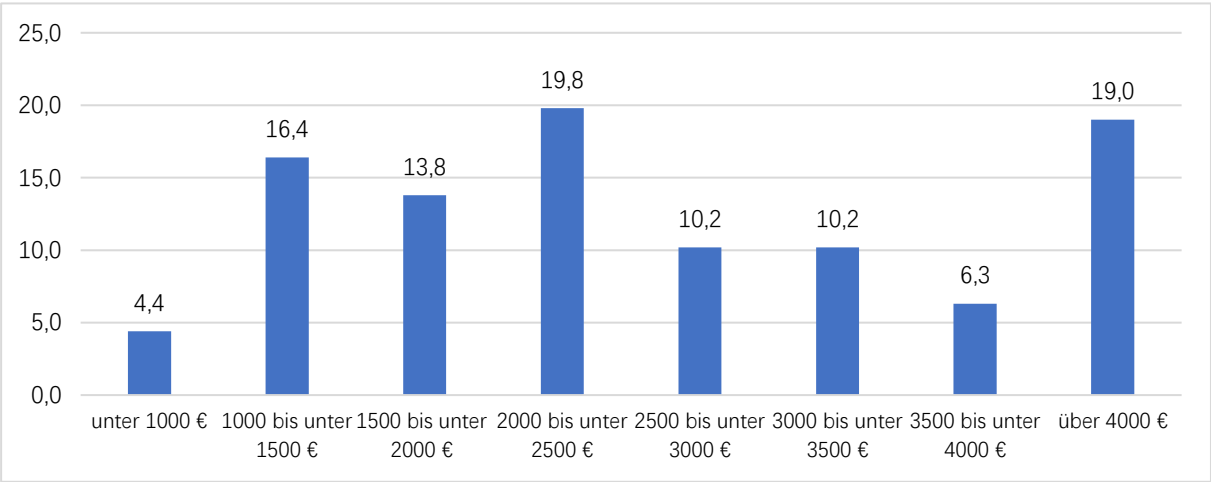
	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
Angestellte, Facharbeiter*in	42,5
Beamte	9,7
selbständig	12,9
in Beschäftigungsmaßnahme	8,4
arbeitssuchend	1,9
nicht erwerbstätig	2,4
(Früh-)Rentner*in	12,1
in Ausbildung	4,4
Kind/ Schüler*in	5,7

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Einkommenssituation der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Zusätzlich zur Haushaltsgröße und -zusammensetzung ist eine Betrachtung der Einkommenssituation zur Bewertung der Verdrängungsgefährdung essenziell. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ verfügen die Haushalte über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von 2.310 € im Median. Wie Abbildung 41 darstellt, verfügen rund 34 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ über ein Nettohaushaltseinkommen von 1.500 bis 2.500 €. 21 % der Haushalte haben weniger als 1.500 € monatliches Nettoeinkommen zur Verfügung und sind aufgrund dieser geringen Einkommen besonders verdrängungsgefährdet, da sie u. a. über keinen finanziellen Spielraum verfügen, um auf potenzielle Mietsteigerungen zu reagieren. Abbildung 41 veranschaulicht ebenfalls, dass gleichzeitig 19 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ über mehr als 4.000 € monatlich verfügen.

Abbildung 41: Verteilung Haushaltseinkommen (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Zur spezifischeren Bewertung der Einkommenssituation wird im Folgenden das Äquivalenzeinkommen⁷⁶ herangezogen. Das Äquivalenzeinkommen bezeichnet das bedarfsgewichtete Einkommen eines Haushalts. Es wird berechnet, indem das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen durch eine Äquivalenzskala geteilt wird, welche Haushaltsgröße und Haushaltszusammensetzung berücksichtigt. Dadurch wird das Einkommen verschiedener Haushalte vergleichbar gemacht. Das Äquivalenzeinkommen beträgt für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ 2.000 € (Median) und bewegt sich somit unterhalb des Berliner Vergleichswerts von 2.117 €. Der Anteil von einkommensarmen⁷⁷ und damit armutsgefährdeten Haushalten, d. h. Haushalte, die weniger als 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben, liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ bei rund 20 % und damit deutlich über dem zuletzt im Jahr 2023 ermittelten gesamtstädtischen Anteil armutsgefährdeter Haushalte von 17,7 %. Diese Haushalte verfügen über ein Einkommen, dass sich am Existenzminimum bewegt, sodass für diese Haushalte eine besondere Verdrängungsgefahr vorliegt.

Die Differenzierung des Äquivalenzeinkommens nach Haushaltstyp in Tabelle 67 zeigt, dass besonders Senior*innen und Wohngemeinschaften über geringe Äquivalenzeinkommen verfügen und mit etwa 250 € bzw. knapp 400 € weniger Einkommen auskommen müssen als der Gebietsdurchschnitt. Innerhalb der Haushaltsgrößen weisen sehr große Haushalte mit 5-und-mehr-Personen sowie 1-Personen-Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen von rund 1.500 € bzw. 1.900 € die geringsten Einkommen auf und sind ggf. entsprechend stärker von Verdrängungsprozessen betroffen.

Tabelle 67: Aufschlüsselung Äquivalenzeinkommen und im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

	Alleinleben d	Paar ohne Kind/ern	Paar mit Kind/ern	Allein- erziehend	Senior*innen Haushalt	Mehr- Erwachsenen- Haushalt
Äquivalenzeinkommen HH-Befragung 2025	1.900 €	2.333 €	1.977 €	2.062 €	1.612 €	1.750 €
Äquivalenzeinkommen Berlin Statistik 2024	2.117 €	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

⁷⁶ Gemäß des Statistischen Bundesamtes (2023) wird das Äquivalenzeinkommen folgendermaßen definiert: Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl sowie dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt. (...) Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten. (z.B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).

⁷⁷ Als einkommensarme Haushalte werden Haushalte definiert, deren Einkommen sich unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet. Die Armutsgefährdungsschwelle entspricht 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens von 2.117 € (Stand: 2024) und beträgt somit 1.270 €.

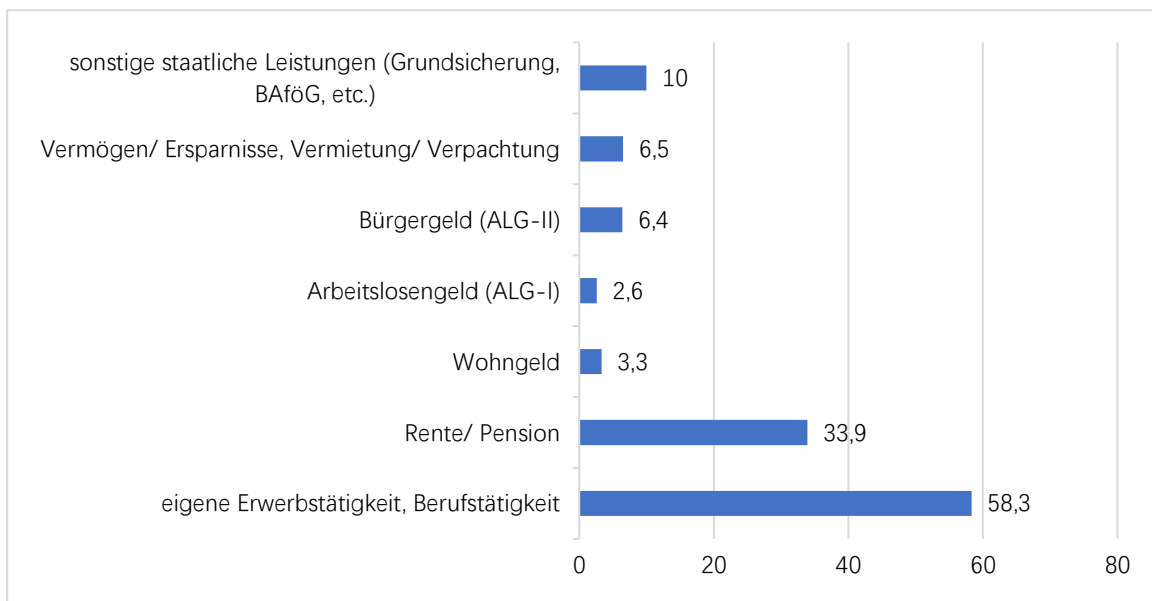
Tabelle 68: Äquivalenzeinkommen aufgeschlüsselt nach Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-und-mehr-Personen-Haushalt
Äquivalenzeinkommen HH-Befragung 2025	1.900 €	2.174 €	2.250 €	2.174 €	1.428 €
Anteil einkommensarmer Haushalte HH-Befragung 2025	25,3 %	13,9 %	17,2 %	0,0 %	0,0 %

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Die Aufschlüsselung der Einkommensquellen veranschaulicht auch, dass zahlreiche Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind und entsprechend zur besonders verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppe zählen. Ca. 10 % der Haushalte erhalten sonstige staatliche Transferleistungen wie Grundsicherung im Alter, BAföG oder sonstige Leistungen. Weitere 6 % der ansässigen Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ beziehen Bürgergeld (ALG II/„Hartz IV“). Diese Haushalte sind aufgrund ihrer vergleichsweise starren finanziellen Einkommensverhältnisse einer besonderen Verdrängungsgefahr ausgesetzt, da sie auf potenzielle Mietsteigerungen kaum flexibel reagieren können.

Abbildung 42: Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025, Summen abweichend von 100 %, da Mehrfachnennungen möglich waren.

Ein Abgleich mit den statistischen Daten aus dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2023 (MSS 2023) weist für den Planungsraum Jungfernheide/Plötzensee, in welchem sich das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ befindet, gegenüber dem bezirklichen und gesamtstädtischen Niveau in allen erfassten Indikatoren überdurchschnittlich stark ausgeprägte Werte auf (vgl. Tabelle 69). Bei der Betrachtung der Dynamik zeigt sich laut dem MSS 2023 eine deutliche Zuspitzung der sozialen Situation, welche eine starke Verdrängungsgefährdung der Gebietsbevölkerung erkennen lässt.

Tabelle 69: Abgleich der Indikatoren aus dem Monitoring Soziale Infrastruktur für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

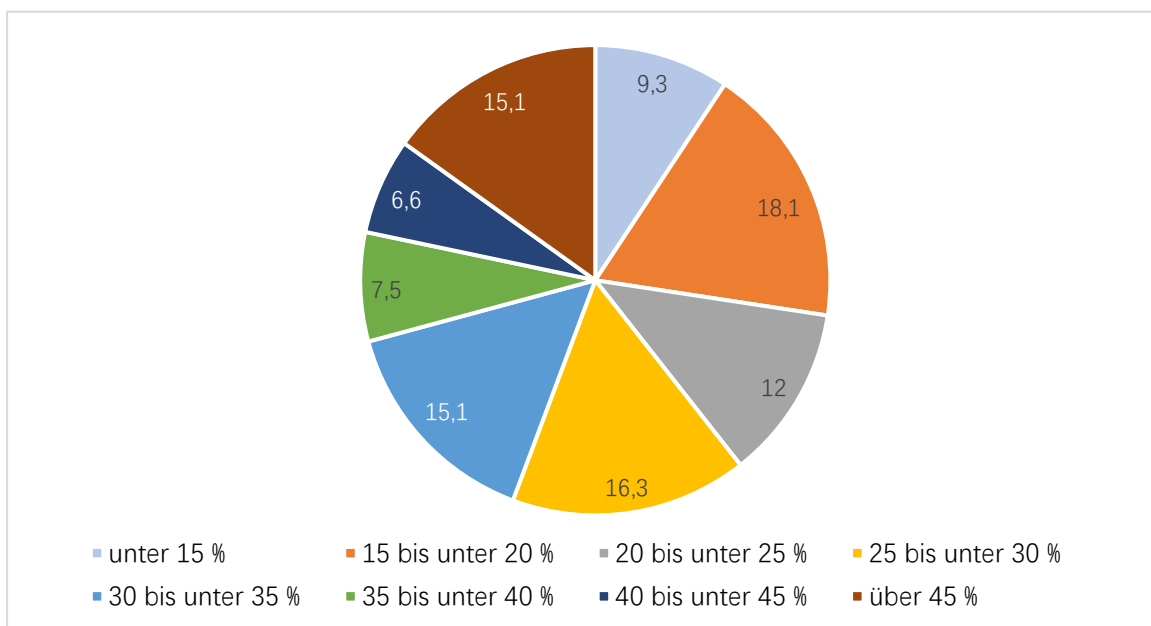
	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	Bezirk Charlottenburg- Wilmerdorf	Berlin
Jugendarbeitslosigkeit	3,39	1,57	2,76
Alleinerziehende Haushalte	39,32	29,85	30,72
Altersarmut	11,57	9,10	7,02
Kinder und Jugendliche mit Migrationsgeschichte	75,16	65,72	55,32
Einwohnende mit Migrationshintergrund	52,47	44,62	38,61
Ausländische Transferleistungsbeziehende	24,75	16,32	23,75
Anteil Arbeitslose SGB II	6,97	3,79	4,64
Anteil Transferleistungsbeziehende SGB II u. XII	15,88	8,41	11,30
Kinderarmut*	38,87	17,24	24,50

Quelle: „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2023; *Anteil Transferleistungsbeziehende SGB II unter 15 Jahren.

Mietbelastung

Rund 44 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ haben derzeit bereits eine Mietbelastungsquote von über 30 %, d. h. diese Haushalte wenden bereits zum jetzigen Zeitpunkt knapp ein Drittel oder mehr ihres Einkommens für die Warm-Mietkosten auf. Damit können diese Haushalte nur bedingt auf eine potenzielle Mietkostensteigerung reagieren. Rund 22 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ wenden bereits mehr als 40 % ihres Einkommens für die Mietkosten auf. Sie sind somit einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt. Rund 28 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ bringt zwischen 20 % und 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten auf. Der Anteil der Haushalte, die noch eine geringe Mietbelastung von unter 20 % hat, liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ bei 27 % (vgl. Abbildung 43).

Abbildung 43: Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Ein Vergleich der Mietbelastung (bruttokalt) mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin veranschaulicht, dass die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ aktuell noch unterhalb der Vergleichswerte von Bezirk und Gesamtstadt liegt. Tabelle 70 schlüsselt die Mietbelastung nach Haushaltsgröße auf und unterstreicht die starke Belastung von Singlehaushalten. Diese Haushaltsform ist aufgrund ihrer erhöhten Mietbelastung stärker verdrängungsgefährdet.

Tabelle 70: Mietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet sowie Referenzgebieten in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“		Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
	Warmmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung
gesamt	27,2	18,9	29,0	27,4
1-Person	31,4	21,9	k.A.	31,9
2-Personen	22,5	14,1	k.A.	22,2
3-Personen	20,7	10,3	k.A.	22,9
4 -u.-mehr-Personen	17,4	11,1	k.A.	22,5

Quelle: S.T.E.R.N. 2026; Haushaltsbefragung 2025, AfS 2024: Mikrozensus Wohnen 2022.

Restäquivalenzeinkommen

Ein weiterer zentraler Aspekt bei der Analyse der Verdrängungsgefährdung ist das Restäquivalenzeinkommen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“. Das Restäquivalenzeinkommen ist eine wichtige Kennzahl, um die soziale Lage der Haushalte unter Berücksichtigung der Mietbelastung und Haushaltsgröße zu bewerten. Zur Bestimmung des Restäquivalenzeinkommens wird das verfügbare Einkommen eines Haushalts nach Abzug der Miete berechnet, angepasst an die Haushaltsgröße, um den Lebensstandard innerhalb des Stadtteils besser vergleichen zu können.⁷⁸

Zur Bestimmung des Restäquivalenzeinkommens werden die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ anhand des 20. Perzentils (einkommensschwache Haushalte) und des 80. Perzentils (einkommensstarke Haushalte) kategorisiert. Die Perzentile stellen bestimmte Schwellenwerte dar: Unterhalb des 20. Perzentils liegen die 20 % der Haushalte mit den niedrigsten Restäquivalenzeinkommen. Diese werden als einkommensschwache Haushalte eingestuft. Oberhalb des 80. Perzentils liegen die 20 % der Haushalte mit den höchsten Restäquivalenzeinkommen. Diese werden als einkommensstarke Haushalte eingestuft.⁷⁹

Tabelle 71: Darstellung des Restäquivalenzeinkommens

soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	Restäquivalenzeinkommen (Median)
alle Haushalte	1.414 €
einkommensschwache Haushalte (20. Perzentil)	640 €
einkommensstarke Haushalte (80. Perzentil)	3.300 €

Quelle: S.T.E.R.N. 2026; Haushaltsbefragung 2025.

Die Gegenüberstellung der Restäquivalenzeinkommen der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in Tabelle 71 zeigt eine deutliche Einkommensspreizung. Das mediane Restäquivalenzeinkommen für alle Haushalte liegt bei 1.414 €. Das heißt im Schnitt verfügen die Haushalte im Gebiet nach Abzug der Mietkosten noch über rund 1.400 €. Für einkommensschwache Haushalte, die sich mit ihrem Einkommen unterhalb des 20. Perzentils befinden, beträgt das Restäquivalenzeinkommen jedoch nur 640 €, was die besonders starke

⁷⁸ Vgl. Stadt Leipzig (2024): „Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?“.

⁷⁹ Die Berechnung des Restäquivalenzeinkommens erfolgte gemäß der Methodik aus der Publikation „Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?“ (Stadt Leipzig, 2024), bei der das Restäquivalenzeinkommen als das verfügbare Einkommen nach Abzug der Miete, unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße und der Teuerung durch den Verbraucherpreisindex berechnet wird.

Verdrängungsgefährdung für diese Haushalte verdeutlicht. Den einkommensarmen Haushalten stehen auf der anderen Seite einkommensstarke Haushalte gegenüber, welche sich gemessen an ihrem Einkommen oberhalb des 80. Perzentils befinden und nach Abzug der Mietkosten über ein Restäquivalenzeinkommen von 3.300 € verfügen. Dies stellt eine deutlich bessere finanzielle Absicherung im Vergleich zur Gesamtheit aller Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ dar und veranschaulicht, dass eine durchschnittliche Mietbelastung von rund 27 % im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in sehr unterschiedlichen Restäquivalenzeinkommen und folglich unterschiedlichen Verdrängungsgefahren mündet. Besonders einkommensschwache Haushalte verfügen über sehr geringe finanzielle Spielräume, was ihre Anfälligkeit für Verdrängungsprozesse durch Aufwertungen oder Mietsteigerungen erhöht. Haushalte in der oberen Einkommensgruppe hingegen haben auch nach Abzug ihrer Mietkosten noch größere finanzielle Reserven zur Verfügung.

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung der gebietsspezifischen Verdrängungsgefährdung findet sich in Kapitel 3.3.7.

3.3.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck beschreibt, ob und in welchem Umfang in den letzten Jahren bereits Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung stattgefunden haben. Dies kann aus der Entwicklung sozialstruktureller Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 72 erläuterten fünf Dynamik-Indikatoren des Indikatorenclusters Verdrängungsdruck dargestellt (Vd1 – Vd5). Im Gegensatz zu den anderen Indikatorenclustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich. Dies ist damit zu begründen, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen (vgl. Erläuterungen im Einleitungskapitel). Daher werden die Ergebnisse des sozialen Erhaltungsgebietes „Jungfernheide“ zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Negative Werteausprägungen sind in Farbbalken Magenta hervorgehoben, positive Werteausprägungen jeweils in blauen Farbbalken. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert (jeweils in positiver/negativer Richtung). In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vd1 - Vd5) zum Verdrängungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ dargestellt.

Tabelle 72: Indikatorenausprägung Verdrängungsdruck

Indikatoren Verdrängungsdruck		Quelle	soziales Erhaltungsgebiet "Jungfernheide"	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Dynamiken allgemein					
Vd 1	Einwohner*innenentwicklung (2020 - 2024)	EMR 2020-2024	3,0	0,6	3,3
Vd 2	Verhältnis des Äquivalenzeinkommens (Median) der Haushalte mit Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre und Haushalten mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren in %	HH-Befragung 2025	29,4	k. A.	k. A.
Entwicklungen ausgewählter Bevölkerungsgruppen					
Vd 3	Entwicklung der Anteile von Personen mit Migrationsgeschichte und nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	EMR 2020-2024	16,8	8,9	19,1
Vd 4	Entwicklung der Anteile Arbeitsloser (SGB II)	MSS 2021-2022 (PLR, D1)	-0,56	-0,15	-0,71
Vd 5	Entwicklung der Kinderarmut (Transferbeziehende SGB II unter 15 Jahren)	MSS 2021-2022 (PLR, D4)	-5,10	-1,52	-2,38
			Verdrängungsdruck nachweisbar		

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

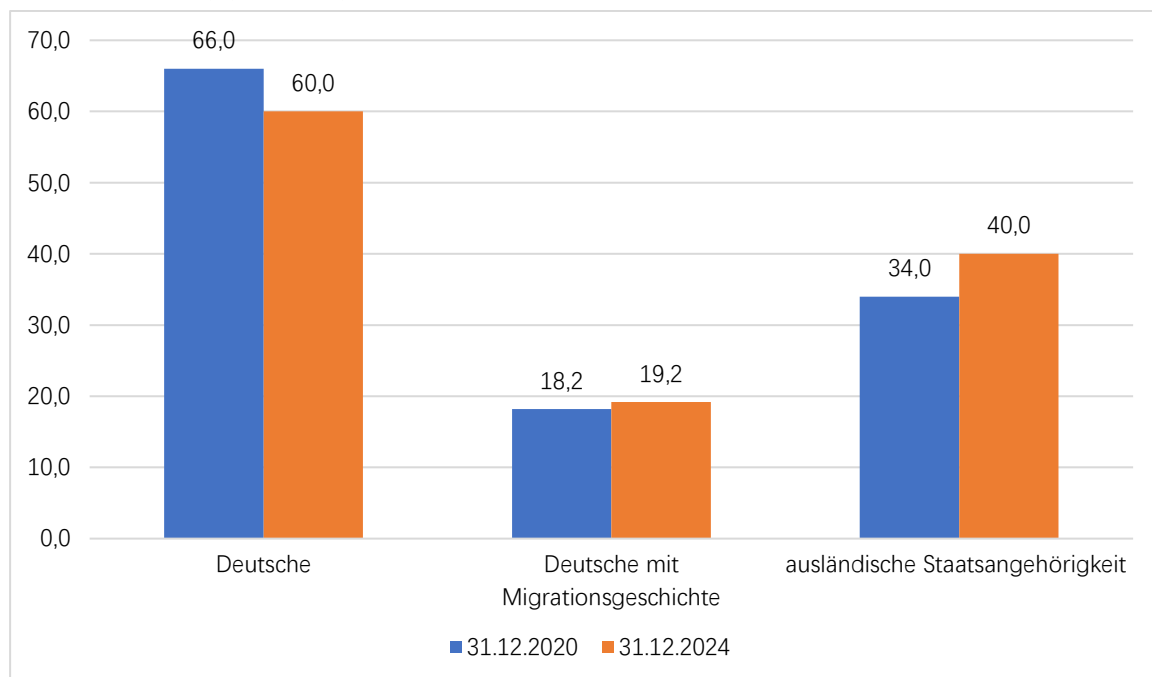
Die in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Veränderungsdynamiken der Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zeigen sich in den Ausprägungen des Indikatorenclusters „Verdrängungsdruck“.⁸⁰ Nachstehend werden zentrale Tendenzen übersichtlich zusammengefasst.

Entwicklung der Gebietsbevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2020 und 2024 weist im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ mit einem Zuwachs von 3,0 % eine im Vergleich zum Bezirk deutlich positivere Dynamik auf. Die Entwicklungsdynamik entspricht damit viel mehr der Entwicklungsdynamik der Gesamtstadt Berlin mit einem Wachstum von 3,3 % zwischen den Jahren 2020 und 2024.

⁸⁰ Zu beachten ist, dass für die Indikatoren Vd4 und Vd5 mit Hilfe der vorliegenden Planungsraumdaten, nur eine Annäherung an die tatsächliche Werte mit Hilfe von Durchschnittsbildungen möglich ist.

Abbildung 44: Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zwischen den Jahren 2020 und 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“



Quelle: Amt für Statistik; Einwohnermeldedaten.

Die Tendenz zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte ist anhand der Differenzierung des Haushaltsäquivalenzeinkommens nach unterschiedlichen Zuzugsperioden der Haushalte im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ erkennbar. So haben Haushalte, die in den vergangenen fünf Jahren in das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gezogen sind, mit einem Äquivalenzeinkommen von rund 2.200 Euro, ein höheres Einkommen als Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren mit einem Äquivalenzeinkommen von 1.700 Euro. Es ist somit eine Einkommenssteigerung von rund 29 % zwischen den Zuzugsgruppen nachweisbar, welche auf einen Verdrängungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ verweist.

Entwicklung besonders verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ lässt sich ein Anstieg des Anteils von Menschen mit Migrationsgeschichte bzw. nichtdeutscher Staatsangehörigkeit feststellen. Während dieser mit rund 17 % leicht unterhalb der gesamtstädtischen Dynamik mit einem Anstieg von rund 19 % liegt, zeigt sich das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gegenüber den bezirklichen Referenzdaten (+8,9 %) stark überdurchschnittlich. Eine zunehmende Diversifizierung und damit eine Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung stellt sich somit im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ auf einem anderen Niveau als im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf dar.

Mit Blick auf die Entwicklungen in ausgewählten besonders verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppen lassen sich potenziell bereits stattgefundene Veränderungsprozesse in der Wohnbevölkerung in noch leichter Ausprägung nachweisen. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zeigt im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ leicht rückläufige Anteile, welche in ihrer Ausprägung den Daten der Referenzgebiete Bezirk und Gesamtstadt ähneln. Da die Veränderungen jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau verlaufen, können hieraus nur schwer Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung in Größenordnungen abgeleitet werden.

Der Anteil der Kinderarmut ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gemäß des „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ zwischen den Jahren 2022 und 2021 um 5,1 %-Punkte zurückgegangen. Diese Entwicklung stellt sich gegenüber dem bezirklichen sowie dem gesamtstädtischen Vergleichswert mit einem Rückgang um 1,5 % bzw. 2,4 %-Punkte deutlich ausgeprägter dar.

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung des gebietsspezifischen Verdrängungsdrucks findet sich in Kapitel 3.3.7.

3.3.5 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einer Aufhebung der Verordnung durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vgl. Indikatoren Gb1 – Gb5 in Abbildung 45). Die Bewertung der einzelnen Indikatoren erfolgt für das Indikatorencluster Gebietsbindung durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen Ausprägungen einheitlich in Prozentanteilen dimensionierte Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Prozentanteile mit der Ausprägung „gering“ werden in grünen Farbbalken dargestellt, die Werte der Dimension „mittel“ in einem gelben Farbbalken und die Ausprägungen „hoch“ werden in einem roten Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. Ergänzt wird die Analyse der dargestellten Leitindikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“.

Abbildung 45: Indikatorenübersicht zur Analyse der Gebietsbindung

Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	Bewertung hinsichtlich Gebietsbindung	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Jungfernheide
INDIKATORGRUPPE 1 - NACHBARSCHAFT					
Gb1 Haushalte, die auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind					
Haushalte, die <u>keine</u> ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen haben in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Angewiesenheit auf Nachbarschaftshilfe verdeutlicht starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung	87,4
Haushalte, die ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen haben in %	starke				12,6
Gb2 Haushalte, die sich ehrenamtlich in Ihrem Wohngebiet engagieren					
Haushalte, die sich <u>nicht</u> in der Nachbarschaft engagieren in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Ehrenamtliches Engagement verdeutlicht starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung	88,3
Haushalte, die sich in der Nachbarschaft engagieren in %	starke				11,7
Gb3 Wohndauer der Haushalte					
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	16,7%	HH-Befragung 2025	Eine hohe Wohndauer spricht für einen starken Bezug zum Gebiet und dessen infrastrukturellen Angeboten sowie für gewachsene Netz- werk- und Nachbarschaftsstrukturen.	30,2
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zw. 5 und unter 10 Jahren in %	mittel				12,5
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	hoch				57,4
INDIKATORGRUPPE 2 - INFRASTRUKTURNUTZUNG UND UMZUGSABSICHT					
Gb4 Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote					
Haushalte, die <u>nicht</u> auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Sowohl eine hohe Angewiesenheit auf die Infrastrukturangebote als auch eine intensive Nutzung der Infrastrukturangebote durch die Bewohnerschaft sprechen für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander und ein zur Bevölkerungsstruktur passendes	91,7
Haushalte, die auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	starke				8,3
Gb5 Umzugsabsichten der Haushalte					
Haushalte mit Umzugsabsicht in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Eine Bewohnerschaft mit hoher Zufriedenheit zum Umfeld und zur Nachbarschaft sowie einem starken Bezug zum Wohngebiet sprechen für eine insgesamt stark ausgeprägte Gebietsbindung der Wohnbevölkerung.	25,6
Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	starke				74,4
Zusammenfassung (gewichtet und standardisiert auf 100)	geringe				62,7
	mittlere				10,3
	starke				27,0

Quelle: wie angegeben.

Nachbarschaft

Rund 13 % der befragten Haushalte geben an, nachbarschaftliche Unterstützungsangebote in Anspruch genommen zu haben. Rund 12 % der Haushalte engagieren sich selbst ehrenamtlich in ihrem Wohnumfeld. Diese Haushalte sind stark in die nachbarschaftlichen Strukturen eingebunden bzw. auf ihr soziales Umfeld im direkten Wohnumfeld angewiesen. Ein Wohnungswechsel würde sie aus diesem Gefüge herauslösen und könnte nicht ohne Weiteres kompensiert werden.

Interessant ist darüber hinaus, dass knapp ein Drittel der befragten Haushalte Kenntnis über den Erlass des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ haben.

Wohndauer und Wohnortwahl

Über 28 % der Gebietsbevölkerung wohnen seit mehr als 20 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ und haben somit allein aufgrund ihrer langjährigen Wohndauer eine enge Bindung an das Gebiet. Ein weiteres Viertel der Haushalte lebt seit über 10 bis 20 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“, sodass der Anteil der Stammbevölkerung (d. h. Haushalte, die seit mehr als 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ leben) bei rund 53 % liegt. Diese sog. Stammbevölkerung eines Gebiets weist in der Regel eine hohe Verbundenheit mit dem Wohnort auf und ist für das Nachbarschafts- und Sozialgefüge von großer Bedeutung. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist jedoch auch rund 28 % der Gebietsbevölkerung in das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gezogen, betrachtet man die letzten fünf bis zehn Jahre, sind es rund 18 %.

Tabelle 73: Gegenüberstellung Stammbevölkerung vs. Neuzugezogene Haushalte

	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	
	Stammbevölkerung mit Wohndauer über 10 Jahre	kürzlich zugezogene Haushalte mit Wohndauer von bis zu 5 Jahren
gesamt	53,0 %	27,6 %
Haushalte mit Kind/ern	9,1 %	27,1 %
Äquivalenzeinkommen	1.800 €	2.200 €
Wohnflächenverbrauch pro Person	41,7 m ²	34,0 m ²
Warmmietbelastung	30,1 %	27,2 %
Eigentümeranteil	7,9 %	2,4 %
Bruttokaltmiete (Median)	7,45 €/ m ²	9,32 €/ m ²
Transferleistungsbeziehende	23,1 %	15,0 %

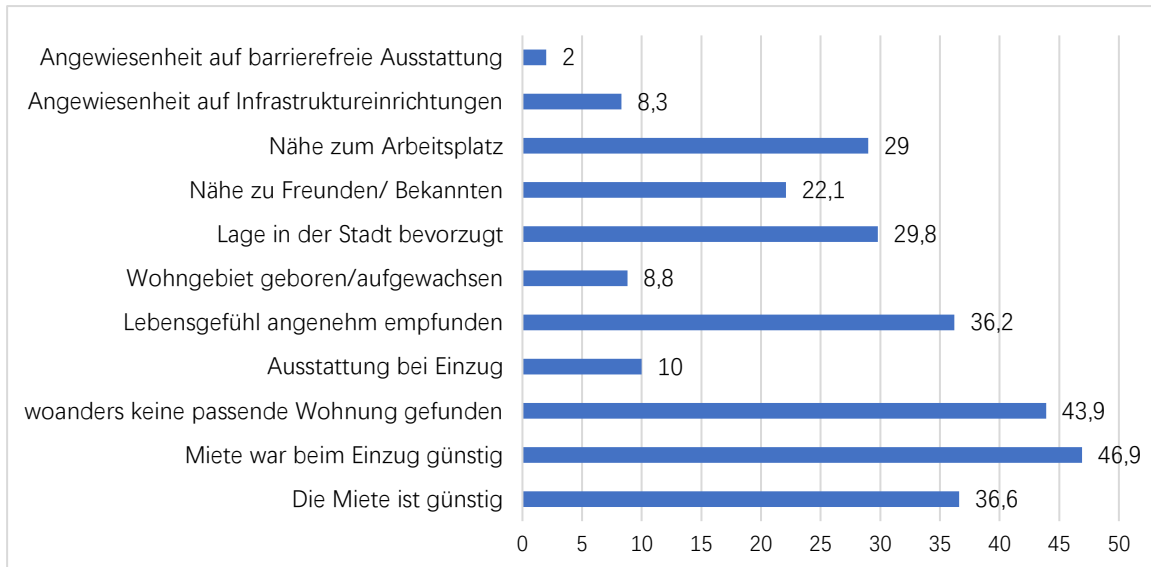
Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Ein Vergleich der kürzlich zugezogenen Haushalte mit der Stammbevölkerung veranschaulicht, dass Haushalte, die bis vor 5 Jahren in ihre Wohnungen gezogen sind, zu einem deutlich höheren Anteil Kinder haben und über ein höheres Einkommen verfügen (+ 400 €). Die Stammbevölkerung bezieht zu erhöhten Anteilen staatliche Transferleistungen, während sie deutlich geringere Bestandsmieten bei einem erhöhten Wohnflächenverbrauch zahlt.

Wohnortwahl

Die häufigste Begründung für die Wohnortwahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ ist laut Haushaltsbefragung, die günstige Miete zum Zeitpunkt des Einzugs sowie das woanders keine Wohnung gefunden wurde. Das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ erfüllt folglich eine zentrale Funktion in der Versorgung mit leistbarem bzw. überhaupt verfügbarem Wohnraum. Jeweils rund 36 % der Befragten gaben bzgl. ihrer Wohnortwahl an, dass auch der aktuell günstige Mietpreis bzw. das Lebensgefühl im Wohngebiet ausschlaggebend für die Wohnortwahl waren. Auffällig ist zudem, dass Standortfaktoren wie die Lage in der Stadt, die Nähe zum Arbeitsplatz sowie die Nähe zu Freunden/Bekannten ebenfalls von rund 22 bis 30 % der Befragten als Grund genannt wurden. Die barrierefreie Ausstattung der Wohnung hat hingegen nur bei 2 % der befragten Haushalte Einfluss auf die Wohnortentscheidung.

Abbildung 46: Gründe für die Wohnortwahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltbefragung 2025.

Nutzung der lokalen Infrastrukturangebote

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zeigt, dass bestimmte Infrastrukturangebote für die Bewohner*innen eine besonders hohe Bedeutung im Alltag haben. Öffentliche Grünanlagen und Parks und öffentliche Nahverkehr werden von rund 97 % der Haushalte als wichtig erachtet und Gesundheitseinrichtungen von rund 90 %. Auch Sport- und Freizeitangebote sowie Begegnungs- und Kulturangebote spielen eine wichtige Rolle für die Alltagsgestaltung der Haushalte.

Die Wahrnehmung der Versorgungslage variiert jedoch. Öffentliche Grünanlagen und Parks sowie Spielplätze werden von der Mehrheit als ausreichend vorhanden bewertet. Im Gegensatz dazu werden Sport- und Freizeitangebote Gesundheitseinrichtungen und Begegnungs- und Kulturangebote teilweise als unzureichend vorhanden eingeschätzt.

Die Nutzung der Infrastrukturangebote erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Wohngebiets. Die überwiegende Mehrheit der Haushalte nutzt regelmäßig öffentliche Grünflächen/Parks und den öffentlichen Nahverkehr innerhalb des Wohngebiets. Gleichzeitig werden insbesondere Sport- und Freizeitangebote, Begegnungs- und Kulturangebote sowie Beratungseinrichtungen verstärkt außerhalb des Wohngebiets genutzt, was auf Lücken in der lokalen Versorgung hinweist.

Insgesamt zeigt die Auswertung, dass die Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ die vorhandenen Infrastrukturangebote regelmäßig nutzen. Einrichtungen wie öffentliche Grünflächen, Nahverkehr und Gesundheitseinrichtungen sind überwiegend ausreichend vorhanden, während Defizite bei Sport-, Kultur- und Beratungsangeboten bestehen. Die Nutzung dieser Angebote innerhalb des Wohngebiets trägt dazu bei, dass die Bewohner*innen im Alltag stärker an das Quartier gebunden sind.

Tabelle 74: Bewertung und Nutzungsintensität der Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

	Ist für den Haushalt im Alltag wichtig	Ist im Wohngebiet ausreichend vorhanden	Ist im Wohngebiet <u>nicht</u> ausreichend vorhanden	Wird von Haushalt <u>im</u> Wohngebiet genutzt	Wird von Haushalt <u>außerhalb</u> des eigenen Wohngebiets genutzt
Kindertagesstätte	21,4	38,6	8,2	10,4	8,6
Grundschule/ Hort	24,5	41,0	5,5	9,2	7,0
Öffentliche Spielplätze	35,7	71,0	9,2	26,7	9,2
Öffentliche Grünanlagen/ Parks	97,1	95,5	3,3	88,2	9,3
Sport- u. Freizeitangebote	64,8	52,6	25,5	41,2	29,6
Öffentlicher Nahverkehr	96,9	84,1	14,4	83,5	12,1
Gesundheitseinrichtungen	88,9	43,6	42,7	47,7	45,5
Beratungseinrichtungen	42,4	15,8	17,2	10,4	27,8
Begegnungs- u. Kulturangebote	59,9	32,7	24,9	25,2	36,8

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Umzugsabsichten

Im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ planen rund ein Viertel der Haushalte in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Die häufigsten Gründe dafür sind eine zu kleine Wohnung (45,6 %) oder eine Unzufriedenheit mit der Wohnung (43,6 %). Rund 17 % der Haushalte planen einen Umzug aufgrund einer (absehbar) zu hohen Miete und sind somit unmittelbar verdrängungsgefährdet. Weitere Gründe für einen Umzug wie Modernisierungen, Eigenbedarfskündigung oder der Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung spielen eine geringere Rolle.

Tabelle 75: Gründe für einen geplanten Umzug im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“
Haushalte, die keinen Umzug planen	74,4
Haushalte, die ausziehen wollen	21,6
Haushalte, die ausziehen müssen	4,0
Begründung für geplanten Umzug	
Unzufriedenheit mit der Wohnung	43,6
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	37,3
Unzufriedenheit mit dem Vermietenden	22,1
Wohnung zu klein	45,6
Wohnung zu groß	1,8
Wohnung ist nicht barrierefrei/ altersgerecht	11,3
Wohnung (absehbar) zu teuer	17,2
Wohnung wird modernisiert	1,4
Kündigung aufgrund von Eigenbedarf	3,9

Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung	4,7
Persönliche Gründe (z. B. Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung/ Studium, Heirat, Geburt)	27,0

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Die ausführliche Bewertung der dargestellten Analyseergebnisse zur Herleitung der gebietsspezifischen Gebietsbindung findet sich in Kapitel 3.3.7.

3.3.6 Entwicklungstendenzen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Im Vergleich zwischen der Erstuntersuchung 2020 und der Nachuntersuchung 2025 zeigen sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ mehrere Entwicklungsdynamiken. Die Struktur der Wohnungsgrößen bleibt weitgehend stabil. Der Anteil kleiner 1- und 2-Zimmerwohnungen sowie großer 4- und -mehr-Zimmerwohnungen ist leicht rückläufig, was sich zugunsten des Anteils von 3-Zimmerwohnungen auswirkt. Dies kann in Zusammenhang mit Neubautätigkeiten im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gebracht werden. Der Anteil von Mieter*innen, welche bei einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mieten, ist leicht gestiegen, während der Anteil von Mieter*innen von Wohnraum in einer Wohnungsbaugenossenschaft sowie von vermieteten Eigentumswohnungen infolgedessen leicht rückläufig ist, sodass eine leichte Verschiebung der Mieter*innenstruktur in kommunale Eigentumsstrukturen beobachtet werden kann.

In der Wohnungsausstattung ist ein leichter Qualitätszuwachs feststellbar. Fußbodenheizungen und der Anteil moderner Fenster im Wohnungsbestand verzeichnen leichte Steigerungsraten. Das Bestandsmietniveau steigt im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ zwischen der Erstuntersuchung 2020 und der Nachuntersuchung 2025 um 0,57 €/m² und liegt damit leicht über der Steigerungsrate der gesamtstädtischen Bestandsmieten von 0,42 €/m². Auch das Bestandsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ überschreitet mit 7,94 €/m² den gesamtstädtischen Vergleichswert von 7,21 €/m².

Die Angebotsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ steigen von 9,20 €/m² im Jahr 2020 auf 10,29 €/m² im Jahr 2024 und bewegen sich damit auf einem deutlich niedrigen Niveau als die Stadt Berlin mit 15,78 €/m² und der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 19,17 €/m². Die gesamtstädtische Zuwachsrate von 5,64 €/m² wird von der Steigerungsrate im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nicht annähernd erreicht, welche für den Zeitraum 2020 bis 2024 bei 1,09 €/m² liegt. Dies weist darauf hin, dass sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nach wie vor preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht und das Gebiet weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

Die Bevölkerungsstruktur verändert sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ über die vergangenen fünf Jahre leicht bis moderat. Zentrale demografische Kennziffern bleiben weitgehend stabil, während die Zahl der Einwohnenden leicht zunimmt und die Anteile jüngerer und älterer Bevölkerungsgruppen nur minimale Verschiebungen aufweisen. Die Haushaltsstrukturen bestätigen ebenfalls eine hohe Kontinuität. Die Einkommenssituation der Haushalte verbessert sich hingegen. Das mediane Haushaltsnettoeinkommen erhöht sich von 1.487 € auf 2.000 €. Folglich sinkt die durchschnittliche (Kalt-)Mietbelastung leicht von rund 23 % auf 19 %. Auch der Anteil armutsgefährdeter Haushalte sinkt seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ um rund 6 %. Dies ist im Kontext mit gesamtstädtischen Entwicklungen zu sehen. Auch in der Stadt Berlin ist das mediane Haushaltsnettoeinkommen von 2.493 Euro im Jahr 2021 auf 2.959 Euro im Jahr 2025 gestiegen⁸¹ während die Armutsgefährdungsquote in den vergangenen Jahren stabil bleibt⁸².

Insgesamt sprechen die Daten dafür, dass die soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Jungfernheide“ einen dämpfenden Einfluss auf eine Aufwertung des Wohnungsbestands hat und dazu beiträgt, die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung unter angespannten Marktbedingungen zu stabilisieren. Die beobachteten Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbestand und -ausstattung, Mieten und Sozialstruktur zeigen damit eine Wirkung, die im Sinne des Schutzziels der Verordnung liegt.

⁸¹ Mikrozensus 2025

⁸² Sozialberichterstattung, Mikrozensus 2024

Abbildung 47: Vergleich ausgewählter Kennwerte – soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

			Vorunter- suchung (2020)	Nachunter- suchung (2025)	Entwicklung
Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	„Jungfernheide“		
Wohnungsbestand					
1	Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	AfS - Fortschreibung Wohnungsbestandes 2020/2024	61,7 %	57,0 %	-4,7 %
2	Anteil 4- und mehr Zimmer-Whg. in %	AfS - Fortschreibung Wohnungsbestandes 2020/2024	8,9 %	6,3 %	-2,6 %
3	Anteil Mieter*innen bei Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	Hh-Befrag. 2020/2025	4,6 %	8,4 %	+3,8 %
4	Anteil Mieter*innen bei Wohnungsbaugenossenschaft in %	Hh-Befrag. 2020/2025	1,1 %	0,8 %	-0,3 %
5	Anteil Mieter*innen in vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	8,6 %	7,1 %	-1,5 %
Wohnungsaustattung					
6	Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in %	Hh-Befrag. 2020/2025	0,2 %	1,8 %	+1,6 %
7	Anteil Wohnungen mit überwiegend modernen Fenstern in %	Hh-Befrag. 2020/2025	10,9 %	11,2 %	+0,3 %
8	Anteil Haushalte mit Aufzug in %	Hh-Befrag. 2020/2025	24,3 %	20,3 %	-4,0 %
9	Anteil Gebäude mit Solaranlage in %	Hh-Befrag. 2020/2025	1,4 %	0,1 %	-1,3 %
Bestandsmietniveau netto-kalt in €/m² Median					
10	aller Wohnungen der Befragten	Hh-Befrag. 2020/2025	7,37 €	7,94 €	+0,57 €
11	Gesamtstadt Berlin	Mietspiegel 2020/2024	6,79 €	7,21 €	+0,42 €
Angebotsmietniveau netto-kalt in €/m² Median					
12	„Jungfernheide“	IBB Wohnungsmarktbericht 2020-2024; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH	9,20 €	10,29 €	+1,09 €
13	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf		12,38 €	19,17 €	+6,79 €
14	Gesamtstadt Berlin		10,14 €	15,78 €	+5,64 €
Einkommen					
15	Median Haushaltsäquivalenzeinkommen	Hh-Befrag. 2020/2025	1.487 €	2.000 €	+513,0 €
16	Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	22,6%	18,9%	-3,7%
Wohnverhältnisse					
17	Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	Hh-Befrag. 2020/2025	1,7	1,63	-0,1 Pers.
18	Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m²	Hh-Befrag. 2020/2025	38,1	39,4	+1,3 m²
Soziodemografische Merkmale Einwohner*innen und Haushalte					
19	Anzahl Einwohnende	EMR 2020/2024	6906	7116	3,0%
20	Anteil Pers. unter 18 Jahren in %	EMR 2020/2024	12,3 %	12,4 %	+0,1 %
21	Anteil Senior*innen 65 und mehr in %	EMR 2020/2024	20,4 %	19,4 %	-1,0 %
22	Anteil Ausländer*innen in %	EMR 2020/2024	34,0 %	40,0 %	+6,0 %
23	Anteil Menschen mit Migrationshintergrund inkl. Ausländer*innen in %	EMR 2020/2024	52,2 %	59,2 %	+7,0 %
24	Anteil 1- und 2-Personen Hh in %	Hh-Befrag. 2020/2025	85,6 %	84,2 %	-1,4 %
25	Anteil Haushalte mit Kind(ern) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	14,9 %	13,1 %	-1,8 %
26	Anteil Alleinerziehende in %	Hh-Befrag. 2020/2025	4,8 %	4,2 %	-0,6 %
27	Anteil armutgefährdeter Haushalte	Hh-Befrag. 2020/2025	19,4 %	13,3 %	-6,1 %

Quellen und Stand: wie angegeben.

3.3.7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Das nachfolgende Kapitel fasst die zentralen Analyseergebnisse zusammen und erläutert, ob und wo die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ weiterhin vorliegen. Darüber hinaus werden mögliche städtebauliche Folgen abgeleitet und bewertet sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

3.3.7.1 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die detailliert dargestellten Untersuchungsergebnisse zur Analyse des baulichen Aufwertungspotenzials, des wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdrucks, der Verdrängungsgefährdung sowie der Gebietsbindung werden im Folgenden nacheinander dargestellt und schlussendlich für das bestehende soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ übersichtlich zusammengefasst und bewertet.

I. Bauliches Aufwertungspotenzial

Abbildung 48: Übersicht Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“

Indikatoren Aufwertungspotenzial Jungfernheide		Ausprägung in %	
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	61,7	38,4
Ap2	Heizungsart	16,7	18,3
Ap3	Sanitärausstattung	15,1	83,2
Ap4	Ausstattung Balkone	18,8	81,2
Ap5	Ausstattung Aufzüge	79,7	20,3
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	96,3	3,7
Ap7	Fassadendämmung	84,6	15,3
Ap8	Wärme-/Schallschutzverglasung	88,8	11,2
Ap9	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	75,6	24,4
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		62,5	37,4

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Die Nachuntersuchung belegt, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen zur Anhebung der Ausstattungsstandards, Grundrissänderungen durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen bzw. Teilung von Großwohnungen, Bau von Maisonette-Wohnungen im Zusammenhang mit Dachgeschossausbauten sowie energetischen Gebäudesanierung besteht.

Anhand von Abbildung 48 lassen sich die baulichen Aufwertungspotenziale für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ wie folgt zusammenfassen:

- Rund 30 % der Wohngebäude zählen zum Altbaubestand, welcher vor 1948 errichtet wurde und grundsätzlich hohes Potenzial für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung von Ausstattung, Anbau von Aufzügen, Balkonen sowie Veränderungen der Wohnungszuschnitte aufweist.
- 62 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ weisen Potenzial für Grundrissänderungen auf; 20 % des Wohnungsbestands sind Kleinraumwohnungen (1-/2-Zimmer-Wohnungen) mit Potenzial für Zusammenlegung, 43 % Großraumwohnungen mit 4-und-mehr-Zimmern und Potenzial für Teilung von Wohnraum.

- energetische Aufwertungspotenziale, welche sich u.a. auf die Erneuerung von Heizungen (16,7 %), insbesondere auf noch 1 % des Wohnungsbestands beziehen, welche gemäß dem Zensus noch über Ofen-/ Nachtspeicherheizungen verfügen und folglich nachholendes Sanierungspotenzial aufweisen. 85 % des Wohnungsbestands haben ungeachtet möglicher denkmalschutzrechtlicher Einschränkungen Potenzial zur Anbringung von Fassadendämmung.
- Modernisierung und Aufwertung der Sanitärausstattung: ungeachtet der räumlichen Bedingungen vor Ort bieten 83 % der Wohnungen Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Dusche/ Badewanne; benannte Mängel und Verbesserungswünsche bestätigen den Ausstattungszustand.
- Es besteht ein breites zusätzliches Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung mit wohnwerterhöhenden Merkmalen, da aktuell 96 % der befragten Haushalte in Wohnungen ohne explizit wohnwerterhöhende Merkmale wie Gegensprechanlage mit Kamera, Fußbodenheizung, hochwertigem Bodenbelag, bodentiefe Fenstern, Zweitbalkon oder hochwertiger moderner Badausstattung wohnen.
- Anhand der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass die Wohngebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ überwiegend einen intakten, aber modernisierungsbedürftigen baulichen Zustand aufweisen. Vereinzelt wurden Gebäude mit punktuellen Schäden an Fassaden identifiziert, insbesondere Putzablösungen und Feuchtigkeitsspuren. Besonders auffällig waren Mängel an Fenstern, und ein großer Anteil von älteren Doppelkassenfenstern, die teilweise Instandhaltungsbedarf aufweisen. Diese bestätigen die in der Haushaltsbefragung identifizierten Aufwertungspotenziale.
- 76 % des Wohnungsbestands befinden sich in privatem Eigentum, dessen Aufwertungspotenziale i.d.R. mit höheren Renditeabsichten ausgeschöpft werden als in kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen und folglich höher zu bewerten ist.

II. Wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck

Die Analyse des Aufwertungsdrucks veranschaulicht anhand überdurchschnittlicher Angebotsmietpreisentwicklungen, Modernisierungsaktivitäten und Wohnungsverkaufs- sowie Umwandlungsquoten, dass vorhandene Aufwertungspotenziale bereits ausgenutzt werden und der Aufwertungsdruck anhaltend hoch ist:

- Die Angebotsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ weisen für den Zeitraum von 2020 bis 2025 einen Anstieg von rund 11,8 % auf einen Quadratmeterpreis von 10,29 € nettokalt auf und liegen damit deutlich unter den Referenzwerten des Bezirks und der Gesamtstadt Berlin mit Steigerungsquoten von rund 52 bzw. 51 %.
- Das Bestandsmietniveau (nettokalt) liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ bei 7,94 €/m² (Median) und liegt somit unterhalb des Vergleichswerts aus dem Berliner Mietspiegel für mittlere Wohnlagen von 8,63 €/m². Anhand der Aufschlüsselung der Bestandsmieten wird deutlich, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ trotz überdurchschnittlichem Mietniveau weiterhin preiswerter Wohnraum vorhanden ist. Knapp die Hälfte der Haushalte haben aktuell günstige Mieten von 6,00 €/m² bis unter 8,00 €/m² (nettokalt). Gleichzeitig zahlen ca. 16 % der Haushalte bereits Kaltmieten von über 10,00 €/m².
- Seit dem Jahr 2021 wurden gemäß der Haushaltsbefragung in rund 13 % der Wohnungen Modernisierungen durchgeführt oder angekündigt. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen betreffen vor allem den Einbau moderner energiesparender Heizanlagen sowie die Erneuerung von Sanitäranlagen und Fenstern. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass ein Großteil umfangreicher Bau- und Modernisierungsmaßnahmen oft im unvermieteten Zustand erfolgt.
- Im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ sind sämtliche Wohnbestände der „einfachen Wohnlage“ bzw. der „einfachen Wohnlage mit Lärm“ zugeordnet. Dieser Status hat sich im Untersuchungszeitraum von 2020 bis 2024 stark verändert. So waren im Jahr 2020 noch rund 44 % des Bestands der „mittleren Wohnlage“ zugeordnet. Eine Abwertung der Wohnlage im Mietspiegel, etwa von einer mittleren zu einer einfachen Wohnlage, führt im Rahmen der zulässigen Mietspiegelanwendung zu entsprechend niedrigeren Mietniveaus bzw. begrenzt die Möglichkeiten höherer Mietansätze.

- Etwa 73 % der Wohnungen weisen einen Modernisierungsspielraum zwischen aktueller Bestandsmiete und Angebotsmietniveau auf, nur rund 27 % der Haushalte zahlen bereits Mieten über 11,47 €/m² nettokalt, was auf einen insgesamt hohen Aufwertungsdruck im Gebiet hinweist.
- Das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ weist über den Zeitraum von 2020 bis 2024 keine Umwandlungen auf. Die Wohnungsverkaufsquote ist zwar konstant, im Vergleich zum Bezirk bzw. der Stadt Berlin zeigt sich das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ jedoch unterdurchschnittlich. Die konstante Marktaktivität für Wohnungsverkäufe lässt auf ein wohnungswirtschaftliches Interesse schließen, Renditemöglichkeiten abzuschöpfen, was wiederum auf einen Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ rückschließen lässt.

III. Verdrängungsgefährdung

Abbildung 49: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Jungfernheide		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	19,9	68,6	11,5
Vg2	Mietbelastung	44,3	28,3	27,4
Vg3	Haushalte nach Anzahl Kinder	5,6	10,3	83,9
Vg4	Berufbildungsabschluss	16,7	40,1	43,2
Vg5	Anteil Senior*innen	14,8	15,4	17,6
Vg6	Personen nach Herkunft	40,0	19,2	40,8
Zusammenfassung Verdrängungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		27,6	37,4	35,6

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

In der Zusammenschau der Analyse der Verdrängungsgefährdung in Kapitel 3.3.3 besteht für weite Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung eine durch Verteuerung des Wohnungsbestands verursachte erhebliche Verdrängungsgefährdung. Dies betrifft insbesondere:

- Personen mit Migrationsgeschichte oder ausländischer Staatsangehörigkeit. Diese entsprechen zu rund 60 % der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ und sind von einer besonderen Verdrängungsgefahr betroffen, da sie auf dem Wohnungsmarkt nachweislich Diskriminierung ausgesetzt sind⁸³ und es im Verdrängungsfall schwerer haben, Ersatzwohnraum zu finden.
- Haushalte mit Kindern oder Jugendlichen unter 18 Jahren, welche zu einem Anteil von rund 15 % in der Gebietsbevölkerung vertreten sind. Diese Haushalte sind oft weniger mobil und finden nur erschwert eine alternative Wohnung.
- Alleinerziehende mit Kindern oder Jugendlichen unter 18 Jahren, anteilig rund 5 % der Haushalt im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“. Sie haben eine erhöhte Verdrängungsgefahr, da sie häufig weniger flexibel auf Mietsteigerungen reagieren können.

⁸³ Vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

- Personen ohne Berufsqualifikation, welche 17 % der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ stellen. Personen ohne einen berufsqualifizierenden Abschluss haben meist geringere Einkommen und weniger Möglichkeiten, auf steigende Mietpreise zu reagieren.
- Einkommensschwache Haushalte, welche rund 20 % der Gebietsbevölkerung ausmachen. Diese Haushalte verfügen über ein Einkommen, welches weniger als 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens entspricht und sich somit unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet. Diese Haushalte sind besonders gefährdet.
- Ältere Menschen über 65 Jahre, welche gemäß der Haushaltsbefragung rund 30 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ entsprechen. Diese Gruppe hat eine höhere Verdrängungsgefahr, da sie oft weniger mobil ist und stärker auf ihr soziales Umfeld angewiesen ist.
- Haushalte mit hoher Mietbelastung:
 - 44 % der Haushalte zahlen bereits mehr als 30 % ihres Einkommens für Miete und sind daher besonders gefährdet.
 - 22 % der Haushalte haben eine Mietbelastung von mehr als 40 %, was ihre Verdrängungsgefahr weiter erhöht.
- Haushalte mit sehr geringer finanzieller Restkapazität nach Abzug der Miete: Haushalte mit sehr geringem Restäquivalenzeinkommen (unterhalb des 20. Perzentils) haben kaum Spielraum, um Mietsteigerungen zu begegnen. Das Restäquivalenzeinkommen für diese Haushalte beträgt nur 640 €.

IV. Gebietsbindung

Abbildung 50: Übersicht Gebietsbindung

Indikatoren Gebietsbindung Jungfernheide		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Haushalte, die auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind	12,6		87,4
Gb2	Haushalte, die sich ehrenamtlich engagieren	11,7		88,3
Gb3	Wohndauer der Haushalte	57,4	12,5	30,2
Gb4	Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote	8,3		91,7
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	74,4		25,6
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		27,0	10,3	62,7

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025.

Durch die Untersuchung kann ebenfalls nachgewiesen werden, dass die Gebietsbevölkerung eine enge Bindung an das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ aufweist. Diese begründet sich vor allem durch:

- Rund 13 % der Haushalte, welche auf die Nachbarschaftshilfe in ihrem Wohngebiet angewiesen sind und weitere 12 % der Haushalte, die sich ehrenamtlich engagieren, sodass durch eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung mit nicht kompensierbaren Veränderungen im sozialen Gefüge des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ zu rechnen ist.
- Rund 57 % der Haushalte wohnen seit mehr als 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ und weisen somit grundsätzlich eine enge Verwurzelung mit dem Wohngebiet auf.
- Mit anteilig 59 % finden mehr als die Hälfte der befragten Haushalte die sozialen Infrastrukturangebote im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ wichtig. Rund 8 % der befragten Haushalte geben darüber hinaus an, auf die Infrastrukturangeboten im Gebiet angewiesen zu sein.

- Es ist eine sehr geringe Umzugsabsicht der ansässigen Haushalte festzustellen, was auf rund 74 % der befragten Haushalte zutrifft und auf eine hohe Verbundenheit mit dem aktuellen Wohngebiet schließen lässt. Rund 17 % der befragten Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ begründen ihre Umzugsabsicht mit der Verteuerung von Wohnraum, was als indirekter Nachweis für Verdrängungsprozesse im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ gewertet werden kann.

VII. Übersicht zur Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Tabelle 76: Bewertung der zentralen Untersuchungsergebnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	✓	• Investitionsanreize vorrangig für privaten Wohnungsbestand, kommunale Wohnungsbestände mit eingeschränkten Investitionsanreizen, • bauliche Aufwertungspotenziale u.a. Erneuerung Fenster und Sanitäranlagen, • energetisches Modernisierungspotenzial (Heizung, Fassadendämmung) vorhanden, • Potenzial für Zusammenlegung von Kleinwohnungen/Teilung von Großwohnungen durch Grundrissänderungen.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Steuerung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen: Versagung von Modernisierungsmaßnahmen, die über Mindestanforderungen des GEG hinausgehen und Reduktion auf diese.</i> • <i>Steuerung von nachholenden Sanierungsmaßnahmen gemäß bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands,</i> • <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung) durch Versagung von Grundrissänderungen (Teilung/Zusammenlegung), Abriss von Wohnraum oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen⁸⁴.</i> • <i>kostenlose Mieter*innenberatung</i>
Aufwertungs- druck	✓	Der hohe Aufwertungsdruck leitet sich durch folgende Merkmale ab: • kontinuierliches Verkaufsgeschehen in privatem Wohnungsbestand, • Mietsteigerungen durch Modernisierungstätigkeiten, • Angebotsmietsteigerungen, • Bestandsmieten noch knapp unterhalb des Niveaus des Berliner Mietspiegels, • in rund 73 % des Wohnungsbestands Modernisierungsspielraum nachweisbar.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Begrenzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und folglich auch eine Begrenzung von deren Umlage auf die Mietkosten,</i> • <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung) durch Steuerung von Umwandlungsaktivitäten (derzeit Regelung über § 250 BauGB),</i> • <i>Einhaltung der 7 Jahres-Frist zum Wohnungskauf durch Mieter*innen im Falle von Wohnungsumwandlungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB,</i> • <i>bezirkliche kostenlose Mieterberatung bei Eigenbedarfskündigungen, Wohnungsumwandlungen oder Modernisierungsankündigungen.</i>
Verdrängungs- potenzial	✓	Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen: • 44 % der Bewohnerschaft aufgrund bereits hoher Mietbelastung von mehr als 30 % besonders verdrängungsgefährdet,

⁸⁴ Aktuell Versagung durch Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB möglich. Diese wurde am 13. März 2025 zuletzt für weitere fünf Jahre verlängert. Die Verordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus (<https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/umwandlungsverordnung>).

		• 20 % der Bewohnerschaft sind armutsgefährdet und folglich besonders verdrängungsgefährdet, • geringe Einkommen besonders bei Mehr-Erwachsenen- und Senior*innen-Haushalten, • hoher Anteil ausländischer Staatsangehöriger bzw. Personen mit Migrationsgeschichte, welche aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt besonders Verdrängungsprozessen ausgesetzt sind.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung/Wohnungsschlüssel) durch Versagung von Grundrissänderungen (Teilung/Zusammenlegung),</i> • <i>Begrenzung von Sanierungs- und Modernisierungsumlagen auf die Mietkosten zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums,</i> • <i>Bezirkliche kostenlose Mieterberatung zum Schutz vor Verdrängungsprozessen durch Eigenbedarfskündigungen, Wohnungsumwandlungen oder Modernisierungsarbeiten.</i>
Gebietsbindung	✓	Die hohe Gebietsbindung ist auf folgende Merkmale zurückzuführen: • Haushalte mit enger Nachbarschaftsbindung durch ehrenamtliches Engagement, oder Angewiesenheit auf Nachbarschaftshilfe, • Rund 53 % und somit mehr als die Hälfte der Gebietsbevölkerung zählt zur „Stammbevölkerung“ mit langer Wohndauer von mehr als 10 Jahren und ist eng mit Gebiet verbunden, • Ein knappes Viertel der Haushalte mit Umzugsabsicht.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Erhaltung aufgebauter Nachbarschaftsnetzwerke und sozialer Strukturen durch Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung,</i> • <i>Aufrechterhaltung der Nachfrage nach lokalen sozialen Infrastruktureinrichtungen durch Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung,</i>

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026.

In der Nachuntersuchung des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ konnten somit die Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung, ein bauliches Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck und eine Gebietsbindung, nachgewiesen werden. Es besteht weiterhin ein umfangreiches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem hohen Aufwertungsdruck und einem relevanten Umfang einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung. Die vorhandene soziale Infrastruktur deckt aktuell in vielen Bereichen den gebietsspezifischen Bedarf. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung bspw. durch den Wegzug von Familien zieht Veränderungen in den Kapazitäten nach sich. Die zu erwartenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichtfortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung werden daher als hinreichend bewertet, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB auszulösen.

3.3.7.2 Negative städtebauliche Folgewirkungen

Verlust der bedarfsgerechten Versorgung mit sozialen Infrastrukturangeboten: Wie aus Kapitel 3.2 zur sozialen Infrastruktur hervorgeht, bestehen in der Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ bereits Defizite. Sowohl im Bereich der Spielplätze, Bibliotheken sowie gedeckten Sportanlagen ist für das bestehende soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ eine Unterversorgung auszuweisen. Bei einer zusätzlichen Verdrängung der vor Ort wohnenden Bevölkerung und einem anhaltenden Zuzug von Familien mit Kindern sind die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (insb. Grundschulen) potenziell nicht mehr adäquat für die Versorgung der Gebietsbevölkerung. Es sind somit bei einer Veränderung der Gebietsbevölkerung Anpassungsinvestitionen nötig, um eine Minder- oder Mehrauslastung der verschiedenen sozialen Infrastruktureinrichtungen auszugleichen.

Verlust leistbaren Wohnraums: Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Verstärkung von Segregationsprozessen⁸⁵ und städtebauliche Nachteile für die Umgebung: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde nachgewiesen, dass gesamtstädtische Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Gebiet zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

Verlust der sozialen Mischung: Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich Haushaltsform, Haushaltstyp, Alter, Herkunft, Einkommen, Bildungsstand sowie Wohndauer geprägt. Die Vermeidung einer Steuerung von baulichen Aufwertungsprozessen, verstärkt Verdrängungsprozesse und zieht nachhaltige Veränderungen der soziodemografischen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung nach sich.

Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen: Die Gebietsbindung und der Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere, beispielsweise zur Entwicklung von Selbsthilfepotenzialen auswirken.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnraumbelegung: Das Untersuchungsgebiet ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel gekennzeichnet, welcher Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Derzeit ist der Wohnungsbestand weitgehend bedarfsgerecht belegt⁸⁶ und somit schützenswert. Eine Veränderung des gegenwärtigen Wohnungsangebots sowie der Wohnungsgrößen würde andere Haushaltsgrößen sowie andere Haushaltstypen anziehen, sodass eine Veränderung der Passgenauigkeit zwischen Wohnraum und Gebietsbevölkerung zu erwarten wäre.

3.3.7.3 Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung

Den hier dargestellten Untersuchungsergebnissen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ folgend, wird aus gutachterlicher Sicht kein Anlass gesehen, den räumlichen Geltungsbereich der bestehen sozialen Erhaltungsverordnung zu ändern. Die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ gewährleistet, dass das Schutzziel der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht und die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung beachtet wird. Im Fokus steht dabei die räumliche Erfassung des Gebietscharakters und der Nachweis eines städtebaulichen Zusammenhangs. Die Ergebnisse deuten nicht darauf hin, dass einzelne Wohnblöcke sich im bezüglich der Indikatoren so stark verändert haben, dass der räumliche Geltungsbereich angepasst werden müsste.

3.3.7.4 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Da sich die Analyse zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung vorrangig auf Status-Daten bezieht, empfehlen wir die gesamte Bestandskulissee „Jungfernheide“ im Hinblick auf in dieser Untersuchung hinzugezogene Indikatoren wiederholt bzw. fortlaufend zu

⁸⁵ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung, insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

⁸⁶ Definition einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung siehe S. 85, Fußnote 66.

prüfen. Auch wenn eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen durch eine potenzielle Verdrängung der derzeit gefährdeten Gebietsbevölkerung aus gutachterlicher Sicht in naher Zukunft (ca. fünf Jahre) nicht zu erwarten ist, schließt dies nicht aus, dass sich die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung auch kurzfristig ändern kann.⁸⁷ Wenn sich die Personengruppe der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung durch eine zunehmende Ausnutzung noch vorhandener Aufwertungspotenziale und einer damit einhergehenden Mietsteigerung merklich vergrößert, können daraus größere Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren. Dies sollte durch ein regelmäßiges Monitoring der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ beobachtet werden.

3.3.7.5 Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“

Die Mietbelastungsschwellen konnten für das Gebiet nicht entsprechend dem in der Arbeitshilfe⁸⁸ vorgesehenen Verfahren berechnet werden. Auch bei einer gegenüber dem Regelverfahren feineren Einteilung der Nettokaltmieten in 25-Euro-Stufen wiesen ab der 13. Mietstufe sämtliche folgenden Stufen weniger als zehn Fälle auf. Nach der erforderlichen Zusammenfassung dieser oberen Mietstufen verblieben lediglich 13 auswertbare Mietstufen. Damit wurde die in der Arbeitshilfe genannte Mindestzahl von 15 Mietstufen für die Berechnung der Schätzfunktion unterschritten.

Die unzureichende Verteilung der Fälle über die Mietstufen ist insbesondere auf die Gebietsstruktur zurückzuführen. Im Gebiet gibt es nur wenige große Wohnungen, die aufgrund ihrer höheren Gesamtmiete typischerweise den oberen Mietstufen zugeordnet würden. Gleichzeitig ist das Mietniveau insgesamt im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie der Stadt Berlin niedrig und nur gering gespreizt. Dadurch konzentriert sich ein großer Teil der Fälle auf die unteren und mittleren Mietstufen, während die höheren Mietstufen nur sehr schwach besetzt sind. Auf eine Berechnung der Mietbelastungsschwellen wurde daher verzichtet.

⁸⁷ Die Überprüfung wird auch empfohlen, da sich in der amtlichen Statistik (z.B. dem Monitoring Soziale Stadt) noch nicht die Auswirkungen der Coronapandemie und des Angriffskriegs auf die Ukraine widerspiegeln.

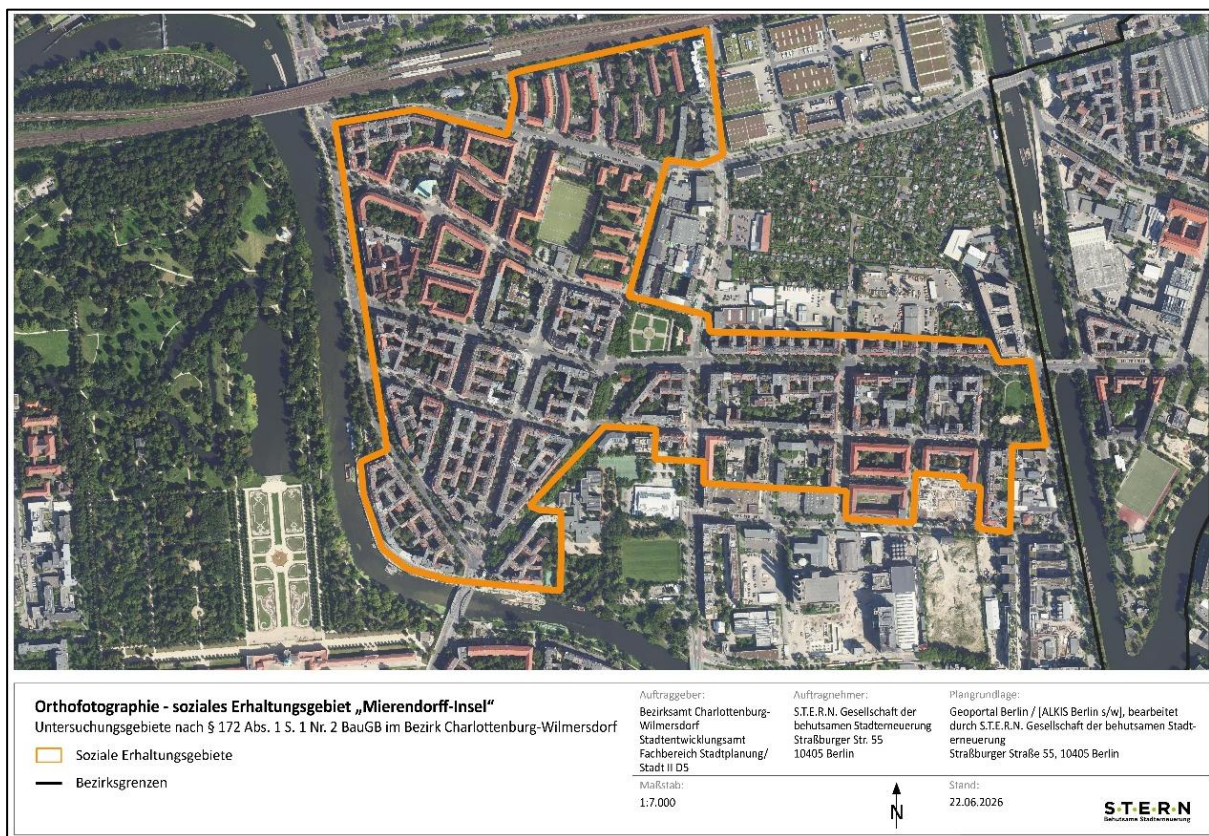
⁸⁸ Berechnung gemäß Arbeitshilfe „Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten“, asum GmbH 2025.

4 Soziales Erhaltungsgebiet Mierendorff-Insel

4.1 Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ liegt im Ortsteil Charlottenburg, direkt an der Grenze zum Bezirk Mitte. Es umfasst die Planungsräume Tegeler Weg und Kaiserin-Augusta-Allee und erstreckt sich über rund 56 Hektar. Im Untersuchungsgebiet leben etwa 14.808 Einwohner*innen (EMR, Stand 31.12.2024). Das soziale Erhaltungsgebiet grenzt unmittelbar an die Spree sowie den Charlottenburger Verbindungskanal und befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Schloss Charlottenburg mit seiner großen öffentlichen Gartenanlage.

Tabelle 77: Gebietsumriss soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

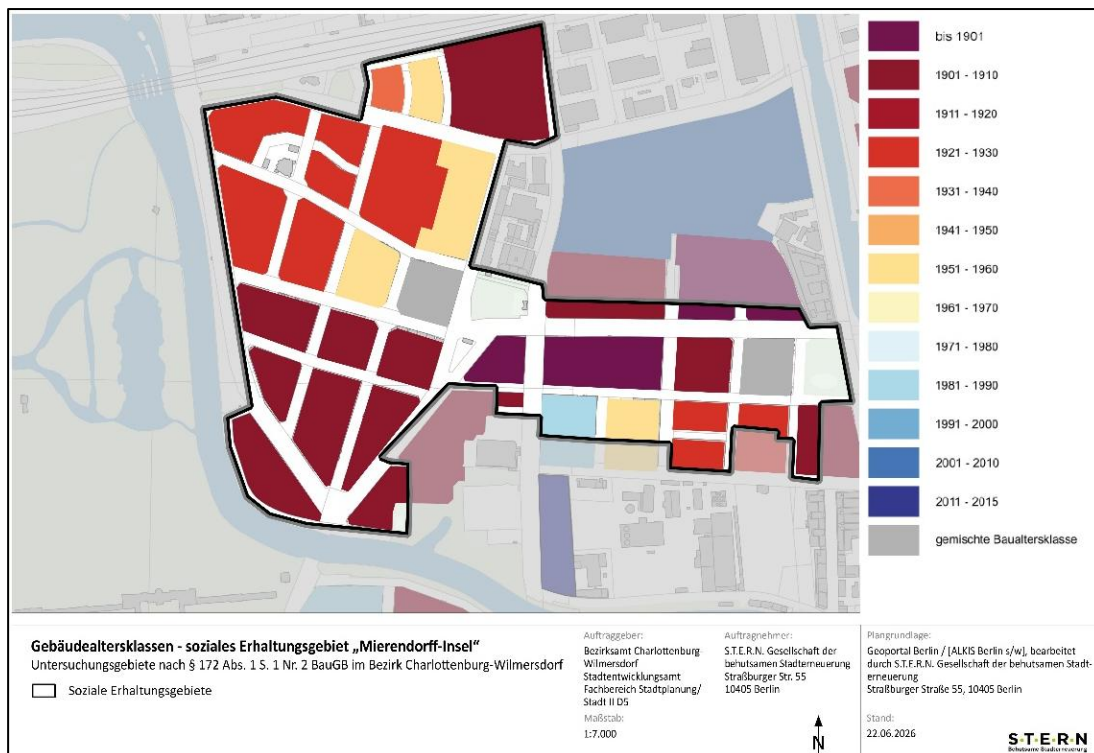


Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung

Das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, mit Gründerzeit- und Wohngebäuden aus den 1920er und 1930er Jahren, aber auch ergänzenden Bauten aus der Nachkriegszeit. Die Baustruktur zeigt überwiegend klassische Blockrandbebauung. Der Großteil des Bestands wurde zwischenzeitlich saniert, wodurch das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ einen ruhigen und attraktiven Wohncharakter aufweist. Zwischen dem Tegeler Weg, der Olbersstraße, der Osnabrücker Straße und der Kamminer Straße befinden sich größere zusammenhängende Bestände unter Denkmalschutz. Die Kaiserin-Augusta-Allee und die Mierendorff-Straße fungieren als Verkehrsachsen mit Geschäftsstraßenfunktion, wobei hier die Mischung aus Wohnen und Gewerbe besonders deutlich wird. Der Gewerbebesatz ist geprägt durch moderne Dienstleistungen und kleinteiliges Gewerbe der Gastronomie. Südlich angrenzend an das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ befinden sich unmittelbar an der Spree verschiedene Wohnungsbau- und Gewerbeentwicklungsprojekte in der Umsetzung.

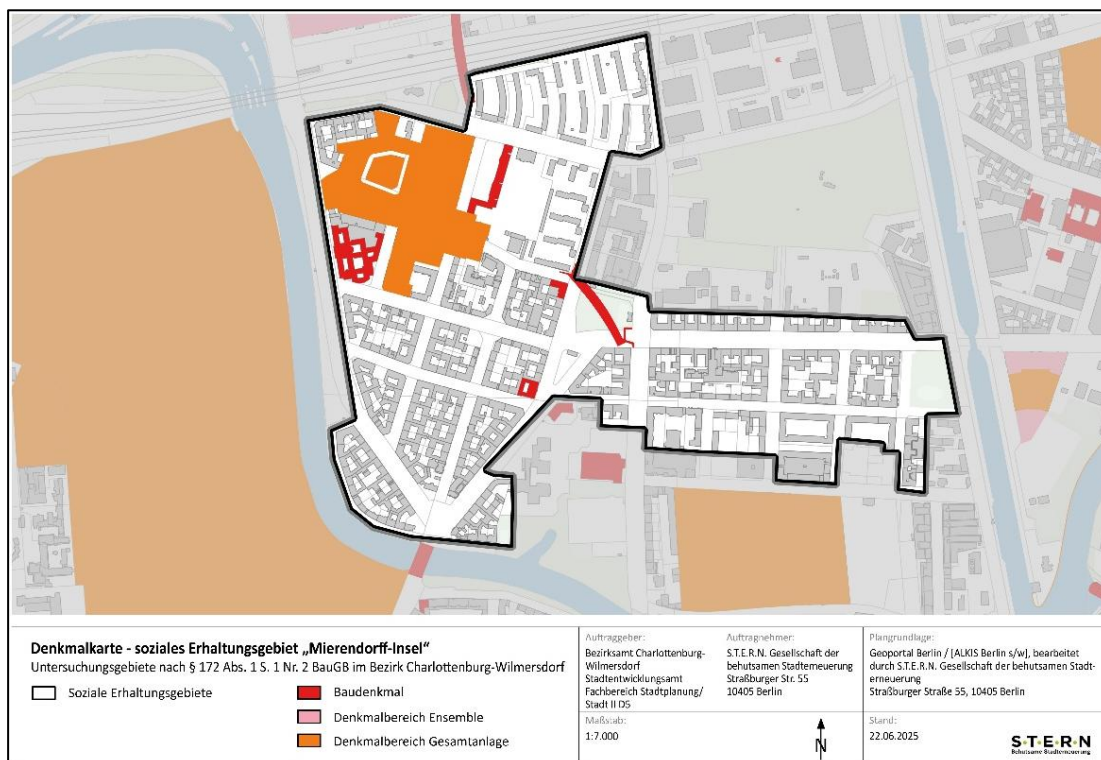
Das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ wurde im September 2018 festgelegt. Das Gebiet ist zudem Teil der Förderkulisse „Charlottenburger Norden“ des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“.

Tabelle 78: Baualter im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung

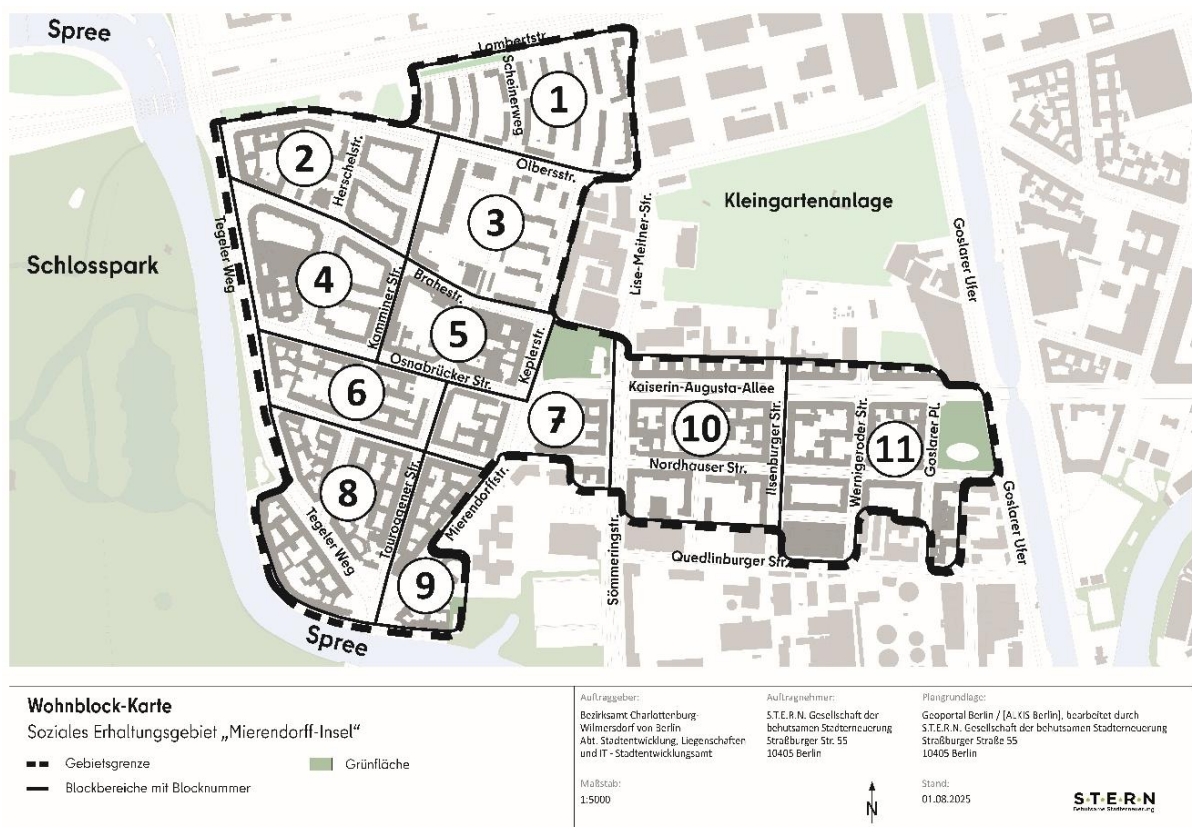
Tabelle 79: Denkmalschutz im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung

Zur Erlangung kleinräumiger Erkenntnisse und Analyseergebnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde dieses für die Datenerhebung mittels Haushaltsbefragung in elf Blöcke unterteilt (siehe Tabelle 80).

Tabelle 80: Wohnblöcke zur Datenerhebung mittels Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung

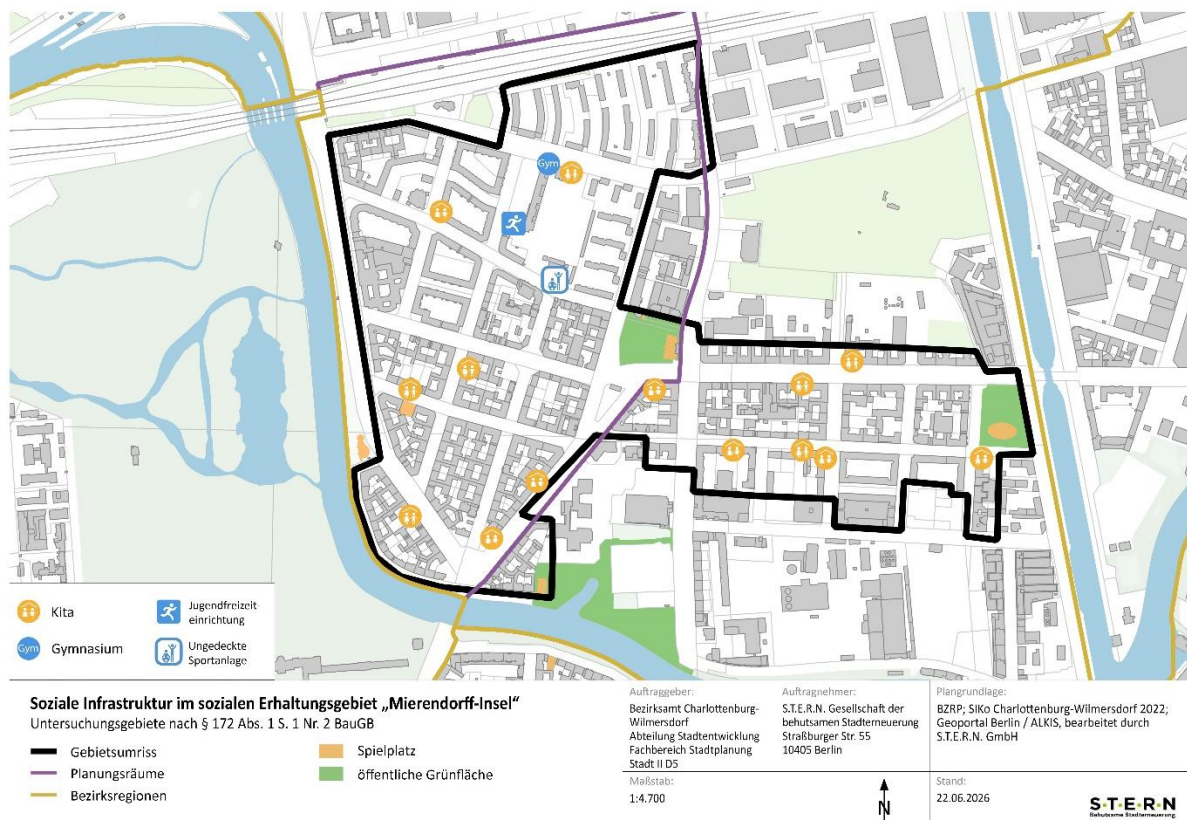
4.2 Soziale Infrastruktur im Gebiet

Folgende Infrastrukturangebote und -einrichtungen sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ vorhanden (Stand: 31.12.2021).⁸⁹

Dazu gehören:

- 14 Standorte der Kindertagesbetreuung,
- ein Gymnasium,
- eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung,
- drei öffentliche Grünflächen,
- vier Spielplätze,
- und eine ungedeckte Sportanlage.

Tabelle 81: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Bevölkerungsentwicklung

Das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ gehört zum Prognoseraum Charlottenburg-Zentrum (0430), für den laut kleinräumiger Bevölkerungsprognose bis 2040 ein leichter Bevölkerungsrückgang erwartet wird. Die Bevölkerung sinkt von rund 109.980 Personen im Jahr 2024 auf rund 108.620 Personen im Jahr 2040, was einem Rückgang um rund 1,2 % entspricht. Damit fällt die Entwicklung weniger negativ aus, als im gesamten Bezirk Charlottenburg-Wilmsdorf, für den ein Rückgang von rund 2,5 % prognostiziert wird, steht jedoch im Gegensatz zur berlinweiten Entwicklung. Für Berlin insgesamt wird bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von 2,8 % erwartet. Die Bevölkerungsprognose differenziert sich stark nach Altersgruppe. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren im Prognoseraum

⁸⁹ www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmsdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/region/bzr-06-1334595.php (22.06.2026).

zurückgeht, nimmt die Altersgruppe der über 65-Jährigen zu. Damit ist trotz leicht sinkender Gesamtbevölkerung von einer wachsenden Bedeutung altersbezogener Infrastruktur- und Unterstützungsbedarfe auszugehen.⁹⁰

Kindertagesstätten

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ befinden sich 14 Standorte der Kindertagesbetreuung, wobei vier Standorte organisatorisch einer gemeinsamen Kindertagesstätte zugeordnet sind. Für die übergeordnete Einordnung ist die Bezirksregion Mierendorffplatz relevant. Diese wird im Kita-Förderatlas 2023 der Kategorie 3 zugeordnet. Damit werden derzeit noch Platzreserven bei zugleich prognostisch steigendem Bedarf angenommen. Die Bezirksregion ist damit nicht als vorrangiger Förderbedarf eingestuft.⁹¹ Ergänzend zeigt die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Prognoseraum 0430 Charlottenburg-Zentrum, einen Rückgang der unter 7-Jährigen von rund 6.188 Kindern im Jahr 2024 auf rund 5.741 Kinder im Jahr 2040.⁹² Dieser Rückgang fällt etwas stärker aus als im Gesamtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Insgesamt deutet dies eher auf eine langfristige Entlastung des quantitativen Kitaplatzbedarfs hin. Gleichwohl bleibt eine kleinräumige Beobachtung sinnvoll, da die Kitaentwicklungsplanung weiterhin die Bedeutung eines bedarfsgerechten, räumlich passenden Angebotes betont.⁹³

Grundschulen

Bereits im Schuljahr 2019/20 bestand auf Ebene des Gesamtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf rechnerisch eine defizitäre Versorgung. Bei 82,5 vorhandenen Grundschulzügen und einem Soll von 86 Zügen ergab sich ein Fehlbedarf von 3,5 Zügen. Ohne zusätzliche Maßnahmen würde sich die Versorgungssituation laut SIKo weiter verschärfen. Bis 2025/26 steigt das Defizit auf 10,5 Züge, bis 2028/29 auf 13 Züge. Mit den vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen wird jedoch eine rechnerische Entlastung beschrieben. Bis 2025/26 sollen 9,5 zusätzliche Züge und bis 2028/29 weitere 3,5 Züge geschaffen werden, sodass das gesamtbezirkliche Defizit rechnerisch ausgeglichen werden könnte, sofern die Maßnahmen umgesetzt werden.⁹⁴ Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ befinden sich lediglich ein Gymnasium und keine Grundschule; die Bewertung der Versorgung kann daraus jedoch nicht unmittelbar abgeleitet werden, da die Grundschulplatzbilanz im SIKo auf Ebene des Gesamtbezirks erfolgt.

Ergänzend kann jedoch die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Prognoseraum Charlottenburg-Zentrum herangezogen werden. Danach ist für die grundschulrelevante Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen langfristig eher eine demografische Entlastung zu erwarten. Die Zahl sinkt von rund 4.727 Kindern im Jahr 2024 auf rund 4.606 Kinder im Jahr 2030 und rund 4.396 Kinder im Jahr 2040. Das entspricht einem Rückgang um rund 121 Kinder bzw. 2,6 % bis 2030 und um rund 331 Kinder bzw. 7,0 % bis 2040. Gleichwohl lässt sich daraus keine kleinräumige Versorgungssicherheit ableiten, da die SIKo-Bilanz auf Bezirksebene erfolgt und lokale Engpässe weiterhin bestehen können. Zudem können Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung im Bestand, etwa durch den Zuzug von Familien, die Zahl der Kinder im Grundschulalter kleinräumig verändern und zusätzliche Bedarfe auslösen.⁹⁵

Jugendfreizeiteinrichtungen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist das Angebot der standortgebundenen Jugendarbeit sehr begrenzt. Die einzige standortgebundene Jugendfreizeiteinrichtung ist der Schüler- und Jugendclub Kamminer mit 50 Plätzen. Für die übergeordnete Bezirksregion Mierendorffplatz liegt die Relation der Plätze in standortgebundenen Angeboten der Jugendarbeit zur Bedarfsgruppe bei 27,6 % und damit deutlich unter dem Bezirkswert Charlottenburg-Wilmersdorf von 59,7 % und dem Berliner Wert von 75,9 %.⁹⁶ Für den damals maßgeblichen Prognoseraum CW 3 weist das SIKo trotz berücksichtigter Kapazitätsentwicklung weiterhin einen erheblichen Fehlbedarf von 1.099 Plätzen bis 2025 bzw. 1.159

⁹⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

⁹¹ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2023): *Förderatlas 2023. Kitaausbauprogramm*, S. 1 ff..

⁹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

⁹³ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2023): Bericht über Kindertagesstättenentwicklungsplan: Umsetzung des Kindertagesstättenausbauprogramms, Bedarfsentwicklung und Fachkräfteausstattung in Kitas, S. 5 ff..

⁹⁴ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22

⁹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

⁹⁶ https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/team/datenkoordination/bzrp-t1-2022_05-mierendorffplatz.pdf?ts=1777900661 (18.05.2026).

Plätzen bis 2030 aus.⁹⁷ Auch die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2040 deutet für Charlottenburg-Zentrum auf keine wesentliche Entlastung hin, da die jugendrelevante Altersgruppe der 6- bis unter 27-Jährigen langfristig leicht zunimmt, während sie im Bezirk insgesamt leicht rückläufig ist.⁹⁸ Insgesamt ist die Versorgung daher weiterhin als stark entwicklungsbedürftig einzuschätzen.⁹⁹

Sonstige soziale und grüne Infrastruktur

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ gibt es keine seniore*innenbezogene Angebote; in der übergeordneten Bezirksregion Mierendorffplatz besteht lediglich eine Anlage für Seniorenwohnen.¹⁰⁰

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ befinden sich mehrere öffentliche Grünflächen und Spielplatzstandorte. Die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen wird im Umweltatlas¹⁰¹ teils räumlich unterschiedlich bewertet. Der westliche Bereich wird als „unterversorgt“ und in einigen Blöcken im Norden des Gebiets als „nicht versorgt“ eingestuft, während nur wenige Teile des östlichen Bereichs als „versorgt“ gelten. Der Anteil privater und halböffentlicher Grünflächen ist im gesamten Untersuchungsraum gering bis mittel.¹⁰²

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ befindet sich eine ungedeckte Sportanlage an der Brahestraße und keine gedeckte Sportanlage. Im SIKo für den Prognoseraum CW 3 zeigt sich sowohl bei den gedeckten als auch bei den ungedeckten Kernsportanlagen eine deutliche Unterversorgung.¹⁰³ Bei den gedeckten Sportflächen wird bis 2025 ein Defizit von rund 9.795 m² und bis 2030 von rund 9.645 m² ausgewiesen. Auch bei den ungedeckten Kernsportanlagen bleibt die Versorgung stark defizitär. Der Versorgungsgrad liegt 2020 bei nur 0,33 m² je Einwohner*in und damit deutlich unter dem Richtwert von 1,47 m² je Einwohner*in; bis 2030 wird weiterhin ein Fehlbedarf von rund 166.663 m² prognostiziert. Aufgrund geringer Flächenpotenziale in den innerstädtischen Bereichen, ist laut SIKo kaum mit einer grundlegenden Verbesserung der Versorgung zu rechnen.¹⁰⁴

Es liegt keine Bibliothek im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ und in der übergeordneten Bezirksregion Mierendorffplatz. Zugleich bewertet das SIKo die Bibliotheksversorgung im Bezirk insgesamt als deutlich unzureichend. Weder die Zentralbibliothek noch die notwendigen Mittelpunkt- und Stadtteilbibliotheken werden als angemessen ausgebaut beschrieben. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist daher genau wie im gesamten Bezirk von einem qualifizierungsbedürftigen Angebot auszugehen.¹⁰⁵

Bewertung und Auslastung

Die Auslastung der sozialen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ zeigt in verschiedenen Bereichen unterschiedliche Versorgungsniveaus und Defizite. Insgesamt zeigt sich, dass die soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ im Bereiche Kindertagesstätten aktuell gut aufgestellt ist. Im Bereich der Grundschulen ist dank kürzlich entstandener sowie weiterhin geplanter Neubauten in Zusammenhang mit einem prognostizierten Rückgang der schulpflichtigen Altersgruppe der 6 bis unter 12-Jährigen von einer ausgewogenen Auslastung auszugehen. Kleinräumige Veränderungen und zusätzliche Bedarfe sind, z.B. durch verstärkte Zuzüge von Familien mit Kind/ern, nicht auszuschließen. Bereits aktuell größere Defizite weisen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ hingegen die Infrastrukturarten Jugendfreizeiteinrichtungen, Grünflächen, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen sowie Bibliotheken sowie perspektivisch im Hinblick auf den demographischen Wandel auch

⁹⁷ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22

⁹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.

⁹⁹ Die Fortschreibung des SIKo 2020–2022 arbeitet noch mit der LOR-Systematik vor 2021 und ordnet den Untersuchungsraum Mierendorff-Insel dem Prognoseraum CW 3 zu. Für die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose wird der Prognoseraum Charlottenburg-Zentrum herangezogen. Dessen Abgrenzung ist mit CW 3 weitgehend identisch; lediglich im Süden wurde ein Teil des früheren Prognoseraums in der neuen LOR-Systematik dem Prognoseraum Wilmersdorf Zentrum zugeordnet.

¹⁰⁰ https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/team/datenkoordination/bzrp-t1-2022_05-mierendorffplatz.pdf?ts=1777900661 (18.05.2026)

¹⁰¹ <https://www.berlin.de/umweltatlas/> (06.05.2026).

¹⁰² Der Richtwert an öffentlichen, siedlungsnahen Grünflächen beträgt 6m²/EW. Die Skala erstreckt sich entsprechend von „versorgt“ (≥ 6 m²/EW), über „unterversorgt“ (< 6 – 3m²/EW), „schlecht versorgt“ (< 3 – 0,1m²/EW) zu „nicht versorgt“ (≤ 0,1 m²/EW). Für den Einzugsbereich wohnungsnaher Grünflächen werden dabei 500m angesetzt.

¹⁰³ siehe Fußnote 26.

¹⁰⁴ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22, S.65 ff. und 186ff..

¹⁰⁵ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22, S. 92 ff. und 200ff..

Senior*innenfreizeiteinrichtungen auf. Für diese benannten Einrichtungsarten ist für das bestehende soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ folglich eine Unterversorgung auszuweisen.

4.3 Untersuchungsergebnisse

Im folgenden Kapitel werden die Untersuchungsergebnisse entlang der zentralen Indikatoren Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck und Gebietsbindung dargestellt.

4.3.1 Aufwertungspotenzial

Tabelle 82: Indikatorenübersicht Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Bewertung	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Mierendorff-Insel
INDIKATORENGRUPPE 1- AUSTATTUNGSZUSTAND					
Ap1 Wohnungsgrößenverteilung					
3-Zimmer-Wohnungen in %	gering	10%	Forschreibung Wohnungsbestand 2024	Ein überdurchschn. Anteil an 1-u. 2-Z.-bzw. 4- u. mehr Z.-Whg. führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen bzw. -teilungen.	44,4
Klein- und Großwohnungen (1- bis 2-Zimmer sowie 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen) in %	hoch				55,6
Ap2 Ausstattung - Heizungsart					
Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder mod. Heizanlage) in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	16,3
Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in %	hoch				12,4
Ap3 Ausstattung - Sanitärausstattung					
Badezimmer mit WC und Dusche UND Wanne/ Badezimmer mit WC und Dusche ODER Wanne in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	94,3
WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen in %	hoch				9,8
Ap4 Ausstattung - Balkone					
Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	74,7
Wohnungen ohne Balkon, Loggia, Terrasse in %	hoch				25,3
Ap5 Ausstattung - Aufzüge					
Wohnungen mit Aufzug in %	gering	10%	HH-Befragung 2022	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	23,2
Wohnungen ohne Aufzug in %	hoch				76,7
Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale					
Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	35,1
Wohnungen ohne oder mit einem Sondermerkmal in %	hoch				64,9
Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung					
Wohnungen mit Fassadendämmung in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisie-rungspotenzial hin.	21,2
Wohnungen ohne Fassadendämmung in %	hoch				78,8
Ap8 Ausstattung - Wärme-/Schallschutzverglasung					
Wohnungen mit Wärme-/Schallschutzverglasung in %	gering	10%	HH-Befragung 2025	Ein hoher Anteil an Mietern mit Modernisierungswünschen deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.	32,4
Wohnungen ohne Wärme-/Schallschutzverglasung in %	hoch				67,6
INDIKATORENGRUPPE 2- EIGENTUMSVERHÄLTNISSE					
Ap9 Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit					
Wohnungen Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	20%	Zensus 2022	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Bestand besonders aufwertungsbedroht und erhaltungsrechtlich relevant.	14,0
Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch				86,0
Zusammenfassung mit Gewichtung	gering				39,3
	hoch				60,8

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Quellen wie angegeben

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets, d. h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Wertschöpfungen, werden gemäß der dargelegten Methodik neben den Ergebnissen der Ortsbegehung die neun dargestellten Indikatoren (Ap1 – Ap8) herangezogen. Die Bewertung der einzelnen Indikatoren erfolgt für das Indikatorencluster Aufwertungspotenzial durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen Ausprägungen einheitlich in Prozentanteilen dimensionierte Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Prozentanteile mit der Ausprägung „gering“ werden in grünen Farbbalken dargestellt, die Werte der Dimension „mittel“ in einem gelben Farbbalken und die Ausprägungen „hoch“

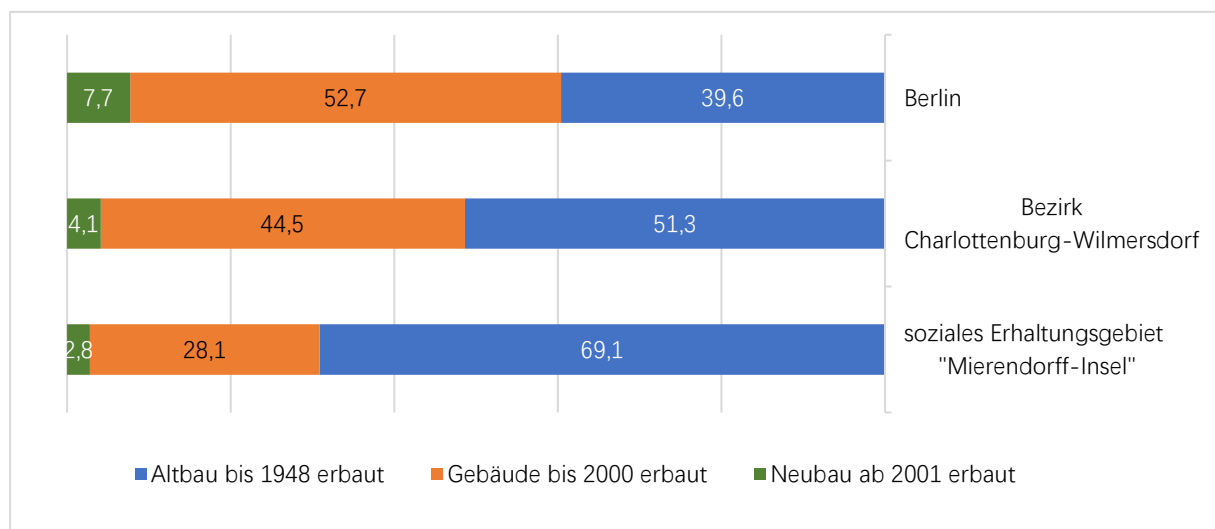
werden in einem roten Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. Ergänzend zu den im Indikatorencluster berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert, welche einer weiteren Qualifizierung dienen.

Baualter

Die Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ stammen anteilig mit knapp 70 % überwiegend aus den Baujahren bis 1948 und zählen somit zu den Altbaubeständen. Wohngebäude, welche zwischen 1949 bis 2000 erbaut wurden, entsprechen einem Anteil von 28 %. Neubauten, die ab dem Jahr 2001 erbaut wurden, sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ nur vereinzelt vorhanden. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt Berlin zeigt sich die Baualtersstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ überdurchschnittlich stark durch Altbaubestände geprägt.

Aufgrund ihrer architektonischen Merkmale wie hohen Decken und dekorativen Elementen sind Altbauten bis 1948 bei Mieter*innen wie auch Investor*innen besonders gefragt. Sie bieten, sofern baurechtlich erlaubt, vielfältige Aufwertungspotenziale, etwa durch moderne Ausstattungen wie Aufzüge, größere Balkone, hochwertige Bäder oder Fußbodenheizungen, energetische Modernisierungen oder optimierte. In jüngerer Zeit rücken auch Wohngebäude aus der Zwischen- und Nachkriegszeit zunehmend ins Blickfeld der Immobilienwirtschaft. Insgesamt ergibt sich aus der baulichen Struktur im Gebiet ein grundsätzliches Potenzial zur baulichen Aufwertung, das wiederum spürbare Auswirkungen auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft haben kann.

Tabelle 83: Baualter der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

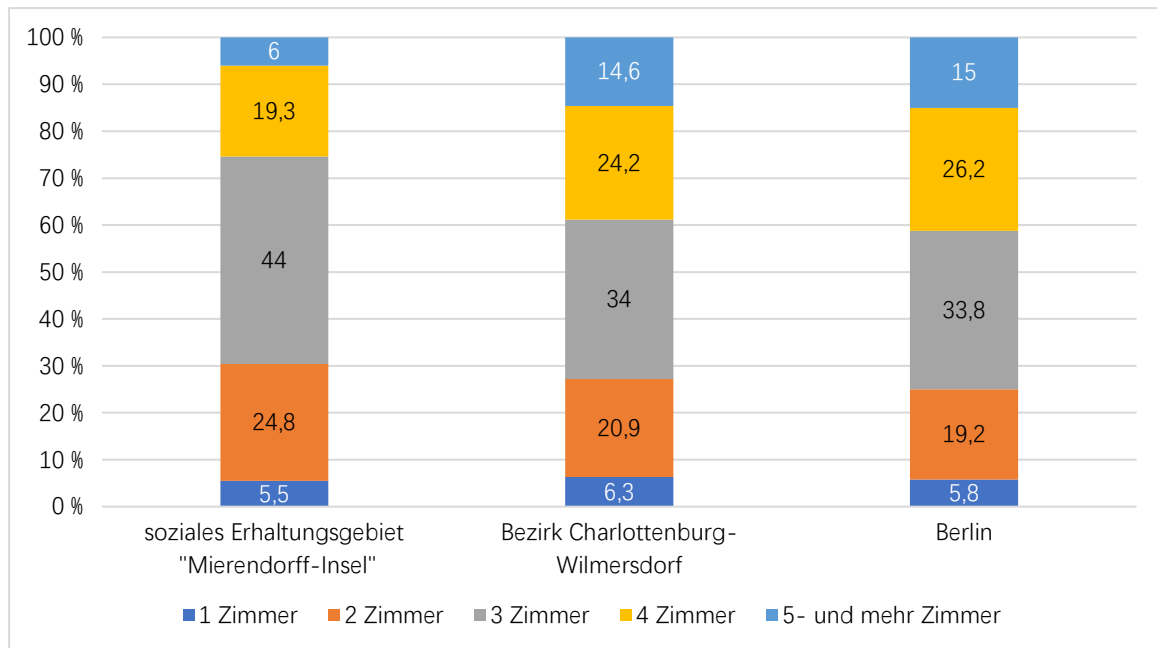


Quelle: AfS, GWZ-Fortschreibung/ Zensus 2022

Wohnungsgrößen und -belegung

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bilden laut Statistik rund 30 % des Wohnungsbestands kleine 1- bis 2-Zimmerwohnungen (30,3 %). Im Vergleich zur gesamten Stadt Berlin (25 %) sowie zum Bezirksdurchschnitt (27,2 %) ist dieser Anteil somit erhöht. Ein Vergleich mit ähnlichen Wohnquartieren innerhalb Charlottenburgs zeigt, dass dort ebenfalls höhere Werte als in den Referenzgebieten vorherrschen. Kleine Wohnungen sind aufgrund ihrer kompakten Größe besonders geeignet für eine Zusammenlegung zu größeren Wohneinheiten. Ebenso bieten große Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (25 %) Potenzial für Grundrissanpassungen. Diese Einheiten sind vor allem für eine Teilung in kleinere, wirtschaftlich rentablere Wohnungen gefragt. Insgesamt ergibt sich somit, dass rund 55 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ die Möglichkeit zur Veränderung des Wohnungsschlüssels bieten. Wohnungszusammenlegungen stellen einen tiefgreifenden Eingriff in die Struktur des Wohnungsangebots dar, wodurch sich die Zielgruppen des Quartiers verändern können. Das ist insbesondere dann kritisch zu bewerten, wenn, wie in diesem Fall, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage besteht. In sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind Veränderungen des Grundrisses, wie etwa Zusammenlegungen oder Teilungen von Wohnungen, antragspflichtig aber in der Regel nicht zulässig.

Tabelle 84: Wohnungsschlüssel im sozialen Erhaltungsgebiet Mierendorff-Insel, in %



Quelle: AfS, Fortschreibung Wohnungsbestand 2024; Darstellung von Räumen inkl. Küchen mit einer Fläche über 6 m²

Das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Rund 78 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ sind bedarfsgerecht belegt.¹⁰⁶ Rund 17 % des Wohnungsbestands weisen eine Unterbelegung auf, der Anteil überbelegter Wohnungen ist mit rund 6 % deutlich geringer.

Tabelle 85: Wohnraumbellegung u. durchschnittliche Wohnungsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

Wohnungsbelegung	Anteil der Wohnungen
stark überbelegt (mind. zwei Zimmer weniger als Personen im Haushalt)	0,9
überbelegt (mind. 1,5 Zimmer weniger als Personen im Haushalt)	4,6
bedarfsgerecht belegt (Personenanzahl -0,5 Zimmer/+1 zusätzl. Zimmer)	77,9
unterbelegt (mind. 1,5 Zimmer mehr als Personen im Haushalt)	14,9
stark unterbelegt (zwei und mehr Zimmer mehr als Personen im Haushalt)	1,7

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

¹⁰⁶ Eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung liegt vor, wenn ein Zimmer je Person im Haushalt verfügbar ist sowie maximal ein weiteres Zimmer. Eine Unterbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbellegung hinsichtlich der Zimmeranzahl überschritten wird, sodass die Zimmeranzahl einer Wohnung die Personenanzahl um mehr als ein zusätzliches Zimmer je Person im Haushalt überschreitet. Eine Überbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbellegung hinsichtlich der Zimmeranzahl unterschritten wird, sodass die Personenanzahl im Haushalt die Zimmeranzahl einer Wohnung überschreitet.

Überbelegung zeigen sich insbesondere bei größeren Haushalten. 3-Personen-Haushalte leben zu 21 % in 2-Zimmer-Wohnungen, was auf eine beengte Wohnsituation hindeutet. Noch deutlicher wird dies bei Haushalten mit vier oder mehr Personen. Rund 21 % dieser großen Haushalte verfügen lediglich über 2 Zimmer, und 42 % leben in 3-Zimmer-Wohnungen. Beides ist potenziell unzureichend für die Haushaltsgröße (vgl. Tabelle 86).

Tabelle 86: Gegenüberstellung Haushaltsgröße und Wohnungsgröße - Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße in %

Haushaltsgröße	Anzahl der Wohnräume über 6 m²				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 oder mehr Zimmer
1-Personen-Haushalt	30,1	54,6	13,6	1,5	/
2-Personen-Haushalt	4,2	49,7	37,8	8,4	/
3-Personen-Haushalt	/	20,8	66,0	13,2	/
4 oder mehr Personen-Haushalt	/	21,1	42,1	23,7	13,2

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ liegt bei rund 50 m² und damit leicht über dem stadtweiten Durchschnitt von 47 m². Tabelle 75 veranschaulicht, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch mit Anzahl der Personen im Haushalt kontinuierlich abnimmt. Die Differenzierung nach Wohndauer der Haushalte verdeutlicht, dass kürzlich zugezogene Haushalte im Schnitt knapp 11 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung haben als die Stammbewölkerung. Über besonders viel Wohnfläche verfügen somit kleine Haushalte sowie Haushalte, die bereits seit mehr als 10 Jahren in ihren Wohnungen leben.

Tabelle 87: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m²)

Haushaltsgröße	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m²)
Alle Haushalte	49,7
1 Person	57,8
2 Personen	38,7
3 Personen	29,6
4 und mehr Personen	23,0
Neuzugezogene Haushalte*	43,6
Stammbewölkerung**	54,0

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026 Haushaltsbefragung 2025; * Wohndauer unter 5 Jahren ** Wohndauer mehr als 10 Jahre

Ausstattung

Um bauliche Aufwertungspotenziale in den Wohnungen des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ zu beurteilen, wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung verschiedene Ausstattungsmerkmale abgefragt (vgl. Tabelle 88).

Zur Einschätzung vorhandener Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ ist es hilfreich, den gebietstypischen Ausstattungszustand des Wohnungsbestands zu ermitteln. Der gebietstypische bzw. „allgemein übliche Zustand“ wird gem. der Rechtsprechung als „ein 50 % übersteigender Verbreitungsgrad“ definiert.¹⁰⁷ Der gebietstypische Ausstattungsstandard entspricht folglich Ausstattungsmerkmalen, die in mindestens in der Hälfte des Wohnungsbestands nachweisbar sind und der Rechtsprechung folgend als Standard definiert werden.¹⁰⁸

Über diesem Gebietsstandard hinausgehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale, welche nicht dem zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer Wohnung entsprechen, bilden Aufwertungspotenziale, die den Wohnwert erhöhen und sich entsprechend auch auf die Mietkosten auswirken können. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Genehmigung des Einbaus weiterer Ausstattungsmerkmale gesteuert und ggf. versagt werden.

Der gebietstypische Ausstattungsstandard im sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ entspricht einer Wohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- einer Sammelheizung (Gasetagenheizung, Zentral- oder Fernheizung),
- dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.),
- überwiegend gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche oder Badewanne,
- überwiegend Kasten-Doppelfenster,
- ein Balkon, Loggia, Wintergarten oder Terrasse,
- und eine Gegensprechanlage ohne Kamera.

Ein nachholendes Sanierungspotenzial beschreibt den Zustand einer Wohnung, welche einzelne Ausstattungsmerkmale aufweist, die unterhalb des definierten Gebietsstandards liegen oder auf einen älteren technischen bzw. energetischen Zustand hinweisen. Dies bedeutet jedoch nicht, zwingend, dass ein bauordnungsrechtlicher Substandard vorliegt oder die Wohnung heutigen Mindestanforderungen nicht entspricht. Vielmehr handelt es sich um Hinweise auf umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand.

Typische Anhaltspunkte für ein solches nachholendes Potenzial können etwa veraltete Heizsysteme (Ofen- und Nachtspeicherheizungen), einfach verglaste Fenster oder erneuerungsbedürftige Bauteile sein. Entsprechende Maßnahmen können der Instandsetzung, energetischen Verbesserung oder Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands dienen, ohne dass sie zwangsläufig im Widerspruch zu den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts stehen. Entscheidend ist, ob sie im Einzelfall zu verdrängungsrelevanten Aufwertungen beitragen können.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ sind gemäß der Haushaltsbefragung noch rund 12 % der Wohnungen mit einer Ofen-, Nachtspeicher- oder Außenwandheizung ausgestattet. Rund 14 % der Haushalte verfügen gemäß der Haushaltsbefragung noch überwiegend über eine Einfachverglasung und weisen dahingehend nachholendes Sanierungspotenzial auf. Ein Abgleich aller in der Haushaltsbefragung erfassten Ausstattungsmerkmale mit den im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Daten zeigt eine hohe Validität der einzelnen erfassten Merkmale. Lediglich die

¹⁰⁷ OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – 2 B 3.02: „Käme es darauf an, könnte der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Februar 1992, NJW 1992, 1386, 1387), nach der von einem „allgemein üblichen Zustand“ von Mieträumen im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB erst bei einem Verbreitungsgrad in mindestens 2/3 der Wohnungen auszugehen ist, in Bezug auf § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB ohnehin nicht gefolgt, sondern allenfalls ein 50 % übersteigender Verbreitungsgrad gefordert werden.“

¹⁰⁸ VG Berlin, Urteil vom 17.10.2001 – 19 A 234.00: „Ferner formuliert § 541 b Abs. 1 BGB mit „allgemein üblich“ jedenfalls nach der Auslegung des BGH höhere Anforderungen als § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB mit „durchschnittlich“, da der Durchschnitt bereits bei 50 % erreicht wäre.“

erfassten Daten zur Heizungsart weisen z.T. große Diskrepanz zum Zensus auf, sodass der Wert auf rund 0,3 % relativiert werden muss¹⁰⁹.

Tabelle 88: Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands im Gebiet „Mierendorff-Insel“ in %

Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“		Trifft zu
Heizungsart	Ofenheizung/ Nachtspeicherheizung/ Außenwandheizung	12,4*
	Sammelheizung (zentral für die Etage - Gasheizung)	32,2
	Sammelheizung (zentral für das Gebäude – Zentral- oder Fernheizung)	55,7
	moderne energiesparende Heizanlage (Fernwärme, Wärmepumpe)	16,3
Warmwasser	dezentrale Warmwasserversorgung	49,3
	zentrale Warmwasserversorgung	46,4
Sanitär	Toilette außerhalb der Wohnung (z.B. im Treppenhaus)	0,0
	WC und Dusche/ Badewanne in getrennten Räumen	9,8
	WC und Dusche/ Badewanne in einem Raum	94,3
	von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	20,6
	Badezimmerwände überwiegend gefliest	75,8
	hochwertige/ moderne Ausstattung	21,7
	bodengleiche Dusche	21,0
	Gäste-WC/ zweites WC in zusätzlichem Raum	30,9
Fenster	überwiegend Einfachverglasung	14,1
	überwiegend Kasten-Doppelfenster	57,8
	überwiegend moderne Fenster (Wärme-/Schallschutzverglasung)	32,4
Weitere Ausstattung Wohnung	Balkon, Loggia, Wintergarten oder Terrasse	74,7
	Zweitbalkon, weitere Loggia, Wintergarten oder Terrasse	13,4
	bodentiefe Fenster	20,2
	hochwertiges Parkett, Dielen, Naturstein (Marmor/Terrazzo)	37,9
	Fußbodenheizung	22,6
	Gegensprechanlage ohne Kamera	78,5
	Gegensprechanlage mit Kamera	8,1
Weitere Ausstattungen Gebäude	Aufzug	23,2
	Fassadendämmung	21,2
	Gebäude mit Solaranlage (Solarthermie und/ oder Photovoltaik (PV))	2,6

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026 Haushaltsbefragung 2025. *unplausibel hohe Werte, diese sind eingeschränkt aussagekräftig. Ein Abgleich mit den im Zensus 2022 erfasste Daten für den PLR weisen folgende Anteile für die Heizungsart aus: 55,4 % Fernwärme, 20,8 % Etagenheizung, 20,6 % Zentralheizung, 0,3 % Einzel-/Nachtspeicherheizung

In Tabelle 88 werden alle Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ übersichtlich zusammengefasst.

Tabelle 88 veranschaulicht, dass ein beträchtlicher Teil der Wohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ grundsätzlich ein hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen aufweist. Eine tiefergehende Betrachtung verdeutlicht gebietsspezifische Schwerpunkte:

- Rund 94 % der Wohnungen verfügen über eine Dusche oder eine Badewanne. Sofern die Badezimmer ausreichend groß sind, bieten diese Wohnungen Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Dusche neben

¹⁰⁹ Amt für Statistik, Zensus 2022: Heizungsart der PLR im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“: 55,4 % Fernwärme, 20,8 % Etagenheizung, 20,6 % Zentralheizung, 0,3% Einzel-/Nachtspeicherheizung.

einer vorhandenen Badewanne. 22 % der Wohnungen sind derzeit mit einer hochwertigen, modernen Badausstattung versehen. Das bedeutet, dass in über 75 % der Wohnungen eine entsprechende Modernisierung grundsätzlich möglich wäre. Ein vergleichbar großes Potenzial besteht auch, unabhängig von den konkreten räumlichen Voraussetzungen, beim Einbau bodengleicher Duschen.

- Der Anteil der Wohnungen mit modernen Fenstern samt Wärmeschutzverglasung entspricht derzeit etwa einem Drittel des Wohnungsbestands. Damit besteht in einem großen Teil des Bestands Modernisierungspotenzial in diesem Bereich.
- In Bezug auf die energetische Modernisierung durch eine Fassadendämmung weisen knapp 80 % der Wohngebäude im Gebiet Potenzial für eine entsprechende Maßnahme auf.
- 70 % der Wohnungen verfügen aktuell über kein oder maximal ein Sondermerkmal einer wohnwerterhöhenden Ausstattung. Hierzu zählen bodentiefe Fenster, hochwertiger Bodenbelag, eine Gegensprechanlage mit Kamera sowie eine hochwertige moderne Badezimmerausstattung. Folglich bietet der Großteil des Wohnungsbestands dahingehend noch umfangreiches Aufwertungspotenzial.

Bei der abschließenden Bewertung des Aufwertungspotenzials ist potenziell bestehender Denkmalschutz in den Wohnungsbeständen ebenfalls zu berücksichtigen. In denkmalgeschützten Beständen können bauliche Veränderungen, insbesondere an Fassade, Fenster oder Gebäudehülle, bereits denkmalrechtlich eingeschränkt oder genehmigungspflichtig sein. Da die zuständigen Denkmalschutzbehörden über potenzielle Maßnahmen in der Regel Einzelfallentscheidungen treffen, lässt sich dahingehend keine allgemeingültige Aussage zur denkmalschutzrechtlichen Bewertung genannter baulicher Aufwertungspotenziale formulieren.

Eigentumsstruktur

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ befinden sich rund 86 % des Wohnungsbestands in privatrechtlichem Eigentum. Der Großteil entfällt mit einem Anteil von je etwa 28 % auf private Hauseigentümer*innen und private Einzeleigentümer*innen. Rund 21 % des Wohnungsbestands liegen gemäß der Zensus-Daten im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen. Nur rund 14 % des Bestands ist genossenschaftlich und landes- oder bundeseigen und unterliegt dem besonderen Schutz vor Verdrängung durch bauliche Aufwertungen. Private Eigentumsformen, insbesondere Immobilienfonds und Aktiengesellschaften, verfolgen andere Renditeziele als städtische Wohnungsunternehmen. Infolgedessen werden Modernisierungsmaßnahmen häufig in größerem Umfang umgesetzt, da die entstehenden Kosten auf die Miete umgelegt werden können. Der Anteil privater Eigentumsformen ist im Wohnungsbestand des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ im Vergleich zur Stadt Berlin stark erhöht und auch im Vergleich zum Bezirk leicht überdurchschnittlich.

Tabelle 89: Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	Bezirk Charlottenburg- Wilmerdorf	Berlin
Städt. Wohnungsbaugesellschaften	6,9	8,5	18,9
Wohnungsbaugenossenschaft	7,1	4,2	10,7
Bund/Land	0,4	2,2	2,0
<i>Summe</i>	<i>14,3</i>	<i>14,9</i>	<i>31,0</i>
Private Hauseigentümer*innen	27,5	25,1	25,7
Privates Wohnungsunternehmen	20,6	19,3	19,3
Anderes privates Unternehmen	6,9	6,5	4,4
Einzeleigentümer*in	28,4	31,1	18,4
Kirchen o. ä.	2,2	2,1	1,1
<i>Summe</i>	<i>85,6</i>	<i>85,1</i>	<i>69,0</i>

Quelle: Amt für Statistik, Zensus 2022

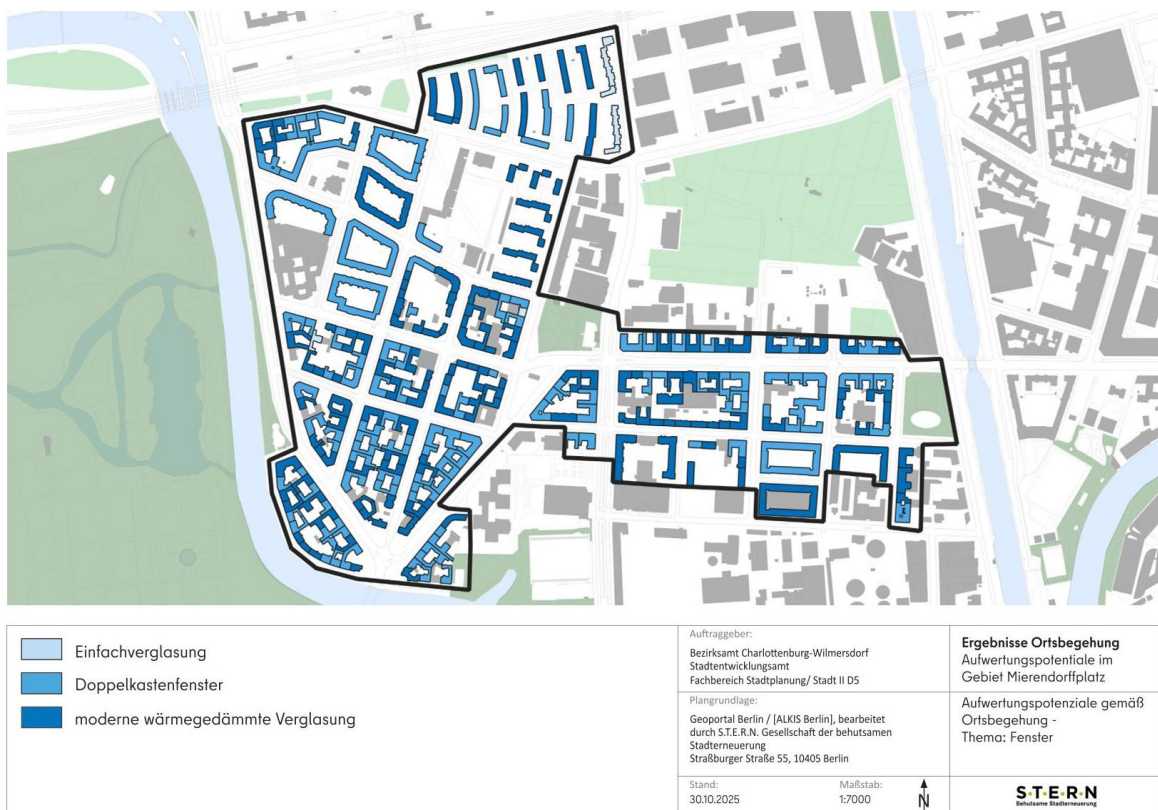
Im Vergleich zu kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen weisen private Eigentumsformen ein hohes Potenzial für die lukrative Schaffung von Wohnungs- und Teileigentum auf. Aktuell wohnen gemäß der Haushaltsbefragung bereits rund 32 % der Wohnungen entweder von selbstnutzenden Eigentümer*innen (12,1 %)

Tabelle 91: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fassadendämmung



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung.

Tabelle 92: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fensterzustand



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, eigene Darstellung

Die indikatorenbasierte Bewertung zur Herleitung des gebietsspezifischen Aufwertungspotenzials findet sich in Kapitel 4.3.7.

4.3.2 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse im Gebiet stattgefunden haben und in welchem Umfang das identifizierte Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts bereits genutzt wird. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 93 erläuterten Dynamik-Indikatoren des Clusters Aufwertungsdruck dargestellt (Ad1 – Ad7). Die Indikatoren beschreiben die Dynamik des Aufwertungsdrucks und geben Auskunft zur Intensität wohnwerterhöhender Maßnahmen. Im Gegensatz zu den anderen Indikatorenclustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich. Dies ist damit zu begründen, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen (vgl. Erläuterungen im Einleitungskapitel). Daher werden die Ergebnisse des sozialen Erhaltungsgebietes „Mierendorff-Insel“ zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Positive Werteausprägungen sind in blauen Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Ad1 – Ad7) zum Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ dargestellt.

Tabelle 93: Übersicht Indikatoren Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Indikatoren Aufwertungsdruck			Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
Bautätigkeiten					
Ad1	Anteil Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren modernisiert wurden in %	Hh-Befrag. 2025	19,1	k. A.	k. A.
Ad2	Mieterhöhung nach Modernisierung in %	Hh-Befrag. 2025	4,5	k. A.	k. A.
Mietentwicklung					
Ad3	Entwicklung der Angebotsmieten 2020/2025 in %	VALUE Marktdatenbank 2017/2025	59,5	52,3	51,2
Umwandlung/Verkauf					
Ad4	Umwandlungen 2020 bis 2024 des Bestandes im PLR	SenStadt 2024 (PLR)	3,3	6,0	3,5
Ad5	Wohnungsverkäufe 2020 bis 2024 des Bestandes im PLR	SenStadt 2024 (PLR)	5,0	4,4	2,4
Wohnlage					
Ad6	Veränderung Anteil Bewohner*innen in einfacher Wohnlage von 2020 bis 2024	EMR 2020-2024	-0,4	k. A.	k. A.
Modernisierungsspielraum					
Ad 7	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vgl.)	Hh-Befrag. 2025	98,0	k.A.	
Gesamteinschätzung			hoher Aufwertungsdruck		

Quelle: wie angegeben

Modernisierungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens stellt einen zentralen Indikator bei der Bewertung des Aufwertungsdrucks innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ dar. Auf Grundlage des § 559 BGB können Vermieter*innen die Kosten bestimmter Modernisierungsmaßnahmen anteilig auf die Miete umlegen. Aktuell können jährlich 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden. Diese Mietsteigerungen begünstigen Verdrängungseffekte und nehmen damit Einfluss auf die soziale Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft. In sozialen Erhaltungsgebieten besteht durch den bezirklichen Genehmigungsvorbehalt die Möglichkeit, bauliche Veränderungen zu steuern und ihre sozialen Folgen zu begrenzen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bei rund 19 % der Wohnungen seit 2021 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Weitere 3 % der Befragten gaben an,

dass Modernisierungen angekündigt wurden. Damit ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ein deutlich messbares und aktives Modernisierungsgeschehen festzustellen. Insgesamt verweist dies auf ein relevantes Interesse an wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand.

Bei den durchgeführten oder angekündigten Maßnahmen wurde am häufigsten der Einbau moderner energiesparender Heizanlagen genannt. Dies betrifft 6,7 % der befragten Haushalte. Der Einbau moderner Fenster wurde von 3,3 % der Haushalte angegeben, Fassadendämmungen von 3,0 %. Die Modernisierung sanitärer Anlagen sowie der Einbau von Aufzügen wurden jeweils von 2,3 % der Haushalte genannt. Grundrissänderungen spielen mit 0,9 % eine untergeordnete Rolle, da diese durch die Genehmigungskriterien in der Regel versagt werden sollten.

Die Befragungsergebnisse zeigen damit, dass sich das Modernisierungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ vor allem auf technische, aber wohnwertrelevante Einzelmaßnahmen konzentriert. Vor dem Hintergrund möglicher modernisierungsbedingter Mietsteigerungen ist der Anteil bereits durchgeführter Modernisierungen als Hinweis auf bestehenden Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ zu bewerten.

Tabelle 94: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“
Modernisierung durchgeführt (seit 2021)	19,1
Modernisierung angekündigt	3,0
Durchgeführte oder angekündigte Modernisierung *	
Einbau moderner Fenster	3,3
Modernisierung sanitäre Anlagen	2,3
Grundrissänderung	0,9
Einbau Aufzug	2,3
Fassadendämmung	3,0
Einbau moderne energiesparende Heizanlage	6,7

*Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Genehmigungsgeschehen

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ein erheblicher Teil der Modernisierungsmaßnahmen typischerweise im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgt und von den befragten Haushalten daher nicht vollständig wahrgenommen werden kann. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bilden das tatsächliche Modernisierungsgeschehen somit nur teilweise ab.

Eine ergänzende Betrachtung der bezirklichen Genehmigungsstatistik für den Zeitraum 2020 bis 2025 in Tabelle 95 und Tabelle 96 zeigt das Antragsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ nach Jahren und Genehmigungskriterien. Insgesamt wurden 234 Anträge auf bauliche Maßnahmen gestellt, von denen 210 genehmigt und 24 versagt wurden. Damit weist das Verfahren eine sehr hohe Genehmigungsquote auf, was auf vorangeschaltete Bauberatungen zurückzuführen ist. Ziel bei Antragsverfahren ist es immer, durch Anpassungen in den beantragten Maßnahmen während der Bauberatung bzw. während der Erörterung im Antragsverfahren zu einem genehmigungsfähigen Antrag zu kommen.

Der Schwerpunkt des Genehmigungsgeschehens liegt rein quantitativ bei sonstigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Badmodernisierungen. Da die beiden erstgenannten Kategorien Sammelpositionen darstellen, lassen sie jedoch nur eingeschränkt Rückschlüsse auf konkrete Aufwertungstendenzen zu. Für die fachliche Einordnung sind daher insbesondere die konkret ausgewiesenen Genehmigungskriterien relevant. Hier zeigen sich vor allem Badmodernisierungen, energetische Modernisierungen, Grundrissänderungen, Aufzugsmaßnahmen sowie Maßnahmen mit potenziell aufwertungsrelevanter Wirkung wie hochwertige Ausstattungen, Vorbildwirkungen oder umfassende Modernisierungen.

Diese Maßnahmen sind differenziert zu bewerten. Der Einbau von Erstbädern dient regelmäßig der Herstellung grundlegender bzw. bauordnungsrechtlich erforderlicher Wohnstandards und ist daher anders einzuordnen als wohnwerterhöhende Modernisierungen. Grundrissänderungen sind im sozialen Erhaltungsrecht grundsätzlich sensibel zu bewerten; die hohe Genehmigungsquote deutet jedoch darauf hin, dass es sich überwiegend um Anpassungen zur Herstellung zeitgemäßer oder funktional erforderlicher Wohnstandards gehandelt haben dürfte. Der An- oder Einbau von Aufzügen ist demgegenüber als potenziell stark mietwirksame Modernisierungsmaßnahme einzuordnen und erfordert daher eine besondere soziale Abwägung.

Versagungen konzentrieren sich insbesondere auf Maßnahmen mit potenziell aufwertungsrelevanter Wirkung, darunter besonders hochwertige Ausstattungen, das Entstehen einer Vorbildwirkung, umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie einzelne Grundrissänderungen und Aufzugsmaßnahmen. In der Zusammenschau wird deutlich, dass das Genehmigungsgeschehen sowohl eine kontinuierliche Modernisierungs- und Instandsetzungsdynamik als auch die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts abbildet. Notwendige und bestandserhaltende Maßnahmen werden überwiegend ermöglicht, während potenziell verdrängungsrelevante Aufwertungen punktuell begrenzt werden.

Tabelle 95: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ nach Jahren

Jahr	Beantragt	Genehmigt	Versagt	Offen
2020	22	21	1	0
2021	55	40	15	0
2022	41	38	3	0
2023	32	29	3	0
2024	40	39	1	0
2025	44	43	1	0

Tabelle 96: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ nach Genehmigungskriterien

Genehmigungskriterium	Beantragt	Genehmigt	Versagt	Offen
An-/Einbau Aufzug	12	9	3	0
Einbau Zweitbad	0	0	0	0
Grundrissänderungen	24	17	7	0
Wohnungsteilungen/-zusammenlegungen	4	2	2	0
Energetische Modernisierung (EnEV)	59	53	6	0
Anbau von Balkonen	4	3	1	0
Besonders hochwertige Ausstattung	23	12	11	0
Pkw-Stellplätze	0	0	0	0
Abriss vorhandenen Wohnraums	0	0	0	0

Nutzungsänderung Wohnen zu Gewerbe	1	1	0	0
Entstehen einer Vorbildwirkung	16	2	13	0
Einbau Erstbadezimmer	8	7	1	0
Badmodernisierung	81	70	11	0
Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen	129	116	13	0
Sonstige Modernisierungsmaßnahmen	77	66	11	0
Umfassende Modernisierungsmaßnahmen	10	4	6	0

Mängel und Verbesserungswünsche

Wie in Tabelle 97 dargestellt, gaben im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ rund 44,6 % der Befragten an, Mängel in ihrer Wohnung festgestellt zu haben. Besonders häufig wurden erneuerungsbedürftige Fenster sowie erneuerungsbedürftige Sanitäranlagen genannt. Beide Kategorien betreffen jeweils rund die Hälfte der angegebenen Wohnungsmängel. Ebenfalls häufig wurden Hellhörigkeit bzw. fehlender Schallschutz mit 51,2 % sowie Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmel mit 30,0 % benannt.

Auch bei den Verbesserungswünschen stehen bauliche und funktionale Maßnahmen im Vordergrund. Am häufigsten werden der Einbau energiesparender neuer Fenster sowie die Modernisierung sanitärer Anlagen genannt. Weitere zentrale Wünsche betreffen Schallschutzmaßnahmen sowie energetische Gebäudesanierungen ohne Fenster.

Die Ergebnisse zeigen damit, dass die geäußerten Bedarfe vor allem auf die Behebung bestehender baulicher und technischer Mängel sowie auf energetische und wohnwertbezogene Verbesserungen der Wohnungsqualität gerichtet sind.

Vor diesem Hintergrund besteht im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ein klar erkennbarer Bedarf an substanzbezogenen und energetisch sinnvollen Maßnahmen im Wohnungsbestand. Zugleich sind entsprechende Maßnahmen im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts so zu steuern, dass notwendige Instandsetzungen ermöglicht, mietpreissteigernde Aufwertungen begrenzt und die angestammte Bewohner*innenschaft geschützt werden.

Tabelle 97: Gravierende Mängel im Wohnungsbestand in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“
Anteil Haushalte mit Mängeln	44,6
Art der Wohnungsmängel *	
Feuchtigkeitsschäden/Schimmel	30,0
Fenster erneuerungsbedürftig	49,4
Sanitäranlage erneuerungsbedürftig	49,4
Elektroanlage erneuerungsbedürftig	21,4
Heizanlage/Öfen erneuerungsbedürftig	14,0
Fußboden erneuerungsbedürftig	28,1
Hellhörigkeit/fehlender Schallschutz	51,2

*Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Tabelle 98: Verbesserungswünsche der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“
Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts gewünscht	31,2
Art der Verbesserung *	
Modernisierung des Badezimmers	34,6
Energetische Gebäudesanierung (ohne Fenster)	29,4
Energiesparende neue Fenster	41,7
Schallschutzmaßnahmen	30,2
Balkonanbau	16,0
Einbau eines Fahrstuhls	28,2
Grundrissveränderung(en)	4,2
Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit	8,8

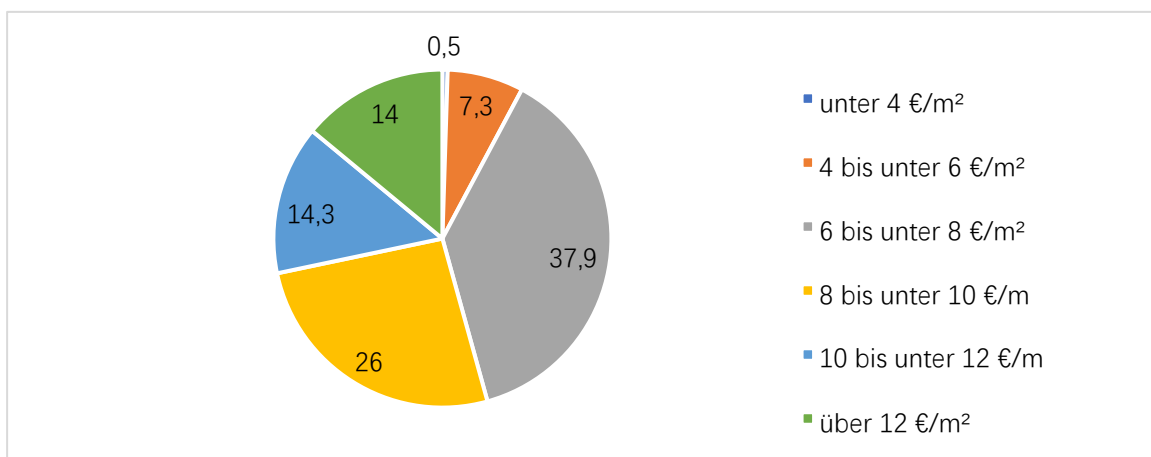
* Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Mietentwicklung

Das Angebotsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist im Zeitraum von 2020 bis 2025 deutlich gestiegen. Während die Angebotsmiete 2020 noch bei 12,27 €/m² lag, beträgt sie 2025 19,58 €/m². Dies entspricht einem Anstieg um rund 59,6 % und verweist auf einen deutlich ausgeprägten Aufwertungs- und Nachfragedruck im Gebiet.¹¹⁰

Das Bestandsmietniveau liegt laut Haushaltsbefragung 2025 im Median bei 8,24 €/m² nettokalt. Tabelle 99 veranschaulicht die Streuung der Bestandsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“. Der größte Anteil der Haushalte (37,9 %) zahlt aktuell Nettokaltmieten zwischen 6 und unter 8 €/m². Weitere 26,0 % liegen im Bereich von 8 bis unter 10 €/m². Damit konzentrieren sich die Bestandsmieten überwiegend im mittleren Mietsegment zwischen 6 und unter 10 €/m². Über ein Viertel der Haushalte zahlt bereits Nettokaltmieten von 10 €/m² und mehr,

Tabelle 99: Verteilung Mietkosten (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Die Ergebnisse zeigen damit, dass die Nettokaltmieten im sozialen Erhaltungsgebiet überwiegend im mittleren Mietsegment konzentriert sind, zugleich jedoch bereits ein signifikanter Anteil höhere Mietniveaus erreicht hat. In

¹¹⁰ IBB Wohnungsmarktbericht 2017-2025; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH.

Verbindung mit der deutlich gestiegenen Angebotsmiete weist dies auf einen spürbaren mietbezogenen Aufwertungsdruck im Gebiet hin.

In Tabelle 100 werden die Bestandsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ mit dem Berliner Mietspiegel 2024 für mittlere Wohnlagen nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen verglichen.

Im Altbau (bis 1949) liegen die Durchschnittsmieten im Gebiet für Wohnungen unter 40 m² bei 9,67 €/m² und damit deutlich über dem Vergleichswert des Mietspiegels (7,74 €/m²). Auch in den übrigen Größenklassen liegen die Bestandsmieten überwiegend über den Mietspiegelwerten.

Im Gebäudebestand von 1950 bis 2001 liegen die Durchschnittsmieten für besonders große und kleine Wohnungen über den Vergleichswerten des Mietspiegels. Die Median Miete der restlichen Wohnungen befindet sich unter dem Wert des Mietspiegels.

Für den Neubau ab 2002 liegen aufgrund geringer Fallzahlen nur eingeschränkte Vergleichswerte vor (n=1 bis n=4).

Insgesamt zeigen die Ergebnisse eine überwiegend über dem Mietspiegel liegende Bestandsmietenstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“. Dies weist auf ein in Teilsegmenten erhöhtes Mietniveau im Bestand hin, insbesondere bei kleinen und großen Wohnungen sowie in den älteren Baualtersklassen.

Tabelle 100: gebietsspezifischer Mietspiegel für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

	Altbau (alle bis 1949)		Gebäude (1950-2001)		Neubau (alle ab 2002)	
	Ø Nettokaltmiete pro m ²		Ø Nettokaltmiete pro m ²		Ø Nettokaltmiete pro m ²	
	Haushalts- befragung	Berlin Mietspiegel 2024	Haushalts- befragung	Berlin Mietspiegel 2024	Haushalts- befragung	Berlin Mietspiegel 2024
unter 40 m ²	9,67 €	7,74 €	9,87 €	7,44 €	/	/
40 bis unter 60 m ²	8,49 €	7,41 €	7,61 €	8,08 €	n=1	/
60 bis unter 90 m ²	7,90 €	6,91 €	7,74 €	8,81 €	n=4	/
90 m ² und mehr	7,95 €	k.A.	10,42 €	9,06 €	n=2	/
gesamt	8,21 €	7,35 €	8,31 €	8,34 €	/	/
n	394	n.n.	151	n.n.	7	n.n.

Quelle: Haushaltsbefragung 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2024 (mittlere Wohnlage)

Tabelle 101 zeigt Unterschiede bei den Nettokaltmieten nach Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“. Die niedrigste Medianmiete weisen Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften mit 7,94 €/m² sowie Wohnungsbaugenossenschaften mit 6,74 €/m² auf. Höhere Medianmieten zeigen sich bei privaten Eigentümerinnen einzelner Wohnungen mit 9,06 €/m² sowie bei privaten Wohnungsunternehmen mit 9,44 €/m². Insgesamt liegt die Miete aller erfassten Wohnungen bei 8,24 €/m² im Median.

Tabelle 101: Mietkosten nach Eigentumsstruktur

Eigentumsstruktur	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“
	<i>nettokalt (Median)</i>
Städt. Wohnungsbaugesellschaft	7,94 €/m²
Wohnungsbaugenossenschaft	6,74 €/m²
Privates Wohnungsunternehmen	9,44 €/m²
Private*r Eigentümer*in des Hauses	8,10 €/m²
Private*r Eigentümer*in der Wohnung	9,06 €/m²
Alle Wohnungen	8,24 €/m²

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Insgesamt waren im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ 63,7 % der befragten Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete betroffen. Die Höhe der Mieterhöhung lag im Median bei einem hohen Wert von 10,2 %. Damit zeigt sich, dass Mietsteigerungen im Gebiet für einen erheblichen Teil der Haushalte relevant sind. Die erfolgten Mieterhöhungen wurden überwiegend mit dem Berliner Mietspiegel begründet. Staffel- bzw. Indexmieten spielen mit 14,8 % eine kleinere Rolle. Modernisierungsmaßnahmen werden in 4,5 % der Fälle als Begründung genannt (vgl. Tabelle 102). Dies ist jedoch nicht gleichzusetzen mit einem insgesamt geringen modernisierungsbedingten Mietsteigerungsgeschehen, da Modernisierungen häufig im Leerstand bzw. im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgen und von den nachziehenden Haushalten nicht als Mieterhöhung wahrgenommen werden.

Die Ergebnisse zeigen damit, dass Mieterhöhungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ zwar weit verbreitet sind, jedoch überwiegend über den Berliner Mietspiegel legitimiert werden. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen treten nach den vorliegenden Befragungsergebnissen nur vereinzelt auf, was für die Wirksamkeit des Instruments spricht.

Tabelle 102: Mieterhöhungen und benannten Legitimierungsgründen in %

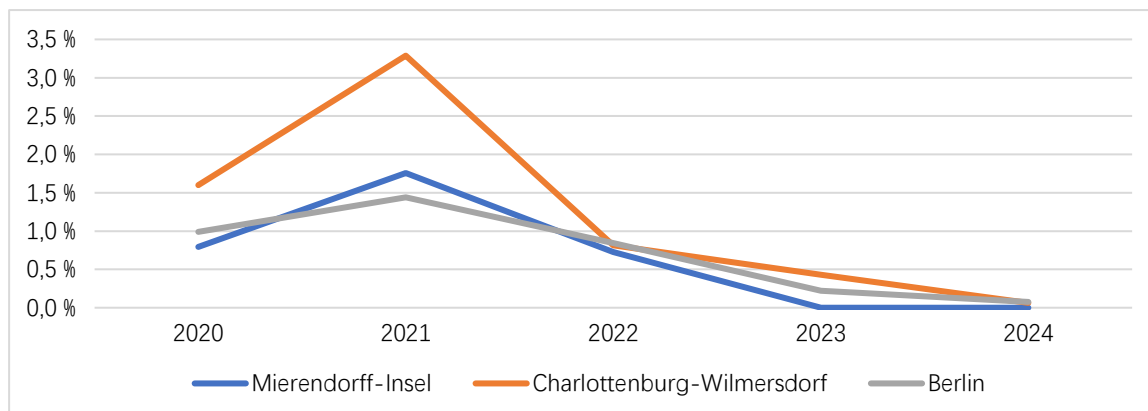
	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“
Netto-Kaltmiete innerhalb der letzten 5 Jahre erhöht	63,7
Höhe der Mieterhöhung (Median)	10,2
Grund für die Mieterhöhung*	
Berliner Mietspiegel	74,3
Staffel-/Indexmiete	14,8
Modernisierungsmaßnahme	4,5
Auslaufen der Sozialbindung / Mietbindung	1,9
anderer Grund	4,5

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025; *Summe abweichend von 100 % aufgrund fehlender Werte bzw. Mehrfachantworten

Umwandlung und Verkauf

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ zeigt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine geringe, aber weiterhin erkennbare Marktaktivität. Umwandlungen erreichten 2021 mit 1,8 % des Wohnungsbestands den höchsten Wert im betrachteten Zeitraum, während 2023 und 2024 keine Umwandlungen registriert wurden. Im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen die Werte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in allen Jahren leicht unter dem Bezirk und der Stadt und weisen eine ähnliche Dynamik auf.

Tabelle 103: Anteil der Umwandlungen (2020-2024) am Wohnungsbestand

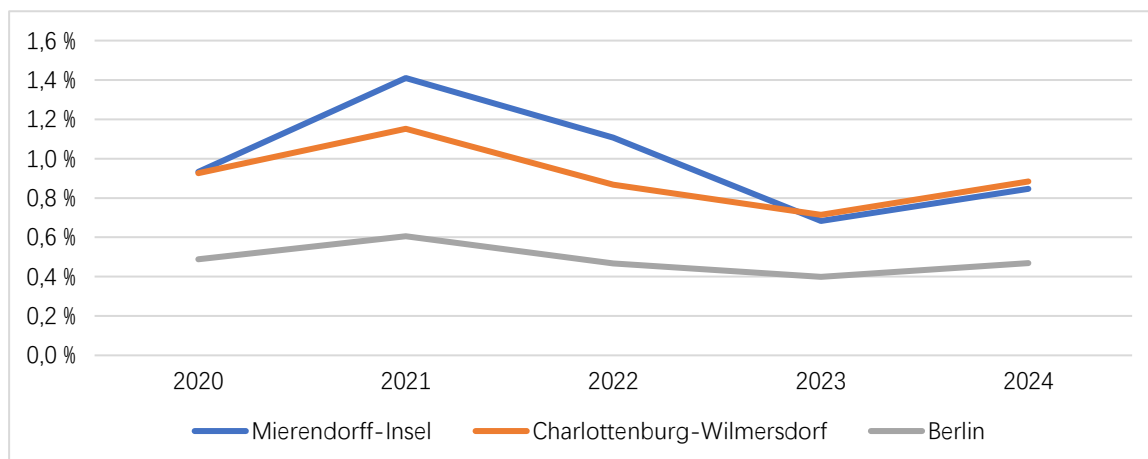


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, 2020-2024

Der Rückgang bzw. das Ausbleiben von Umwandlungen in einzelnen Jahren ist vor dem Hintergrund des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen. Danach ist die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten grundsätzlich zu versagen.

Wohnungsverkäufe fanden im gesamten Betrachtungszeitraum fortlaufend statt. Ihr Anteil lag zwischen 0,7 % im Jahr 2023 und 1,5 % im Jahr 2021. Damit zeigt sich kein kontinuierlicher Anstieg, jedoch ein dauerhaft vorhandenes Verkaufsgeschehen. Die im Vergleich zum Bezirk und der Gesamt leicht überdurchschnittlichen Verkaufsanteile im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ deuten auf eine relevante Nachfrage nach Wohnungsbeständen im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ hin. Neben den Wohnungsverkäufen gab es laut Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zudem zwischen den Jahren 2019 und 2025 15 Grundstücksverkäufe, was auch in diesem Segmente auf ein aktives Marktgeschehen belegt.

Tabelle 104: Anteil der Wohnungsverkäufe (2020-2024) am Wohnungsbestand



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, 2020-2024

Insgesamt zeigen die Daten für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ein abnehmendes Umwandlungs- und ein relevantes Verkaufsgeschehen. Dies weist weiterhin auf ein vorhandenes Verwertungsinteresse im sozialen Erhaltungsgebiet hin.

Wohnlage

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ sind mit rund 79 % der Wohnbestände die Mehrheit der „mittleren Wohnlage“ bzw. der „mittleren Wohnlage mit Lärm“ zugeordnet. Der verbleibende Anteil gehört zur „einfachen Wohnlage“ oder „einfachen Wohnlage mit Lärm“. Dieser Status hat sich im Untersuchungszeitraum von 2020 bis 2024 nur geringfügig verändert. Eine weitere Aufwertung der Wohnlage im Mietspiegel, etwa von einer „einfachen“ zu einer „mittleren“ oder von einer „mittleren“ zu einer „guten“ Lage, eröffnet im Rahmen der zulässigen Mietsteigerungen die Möglichkeit, einen höheren Mietzins zu verlangen.

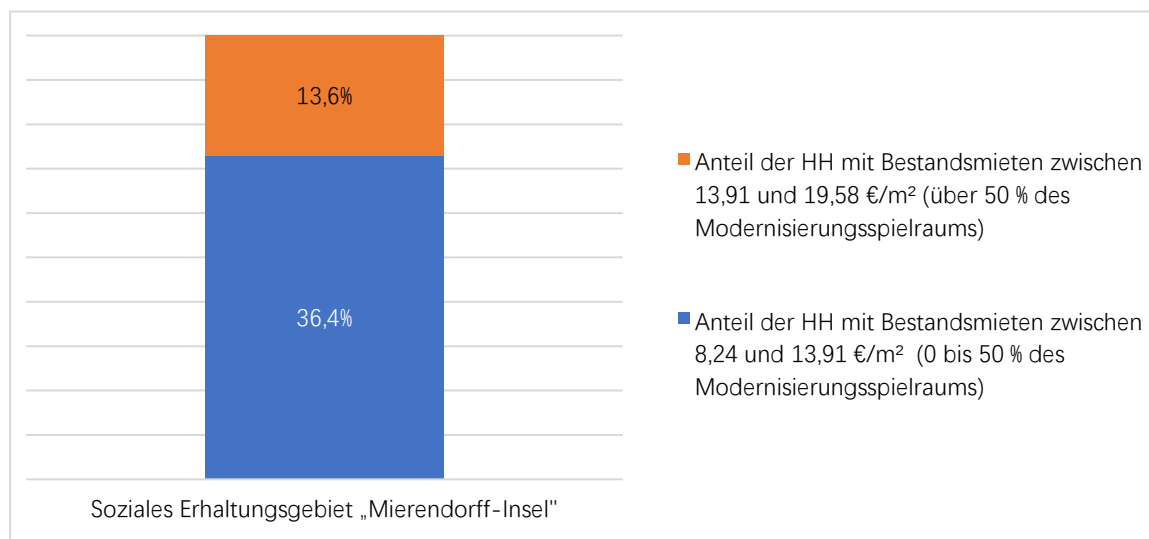
Sozialwohnungen

„Der Sozialwohnungsbestand im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ beträgt rund 2 % des Gesamtbestands und liegt damit unter dem Bezirksdurchschnitt von 3,5 % und dem gesamtstädtischen Durchschnitt von etwa 4 %. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ hat sich Sozialwohnungsbestand zwischen 2020 und 2025 um rund 7 % verringert. Obwohl die Entwicklung deutlich unter der des Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, wo der Bestand im selben Zeitraum um 29,0 % abnahm, ist die Dynamik ein relevanter Indikator eines zunehmenden Aufwertungsdrucks.“¹¹¹.

Modernisierungsspielraum

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ besteht ein deutlicher rechnerischer Modernisierungsspielraum. Dieser beschreibt die Differenz zwischen der aktuellen Bestandsmiete im Median von 8,24 €/m² nettokalt und der potenziell erzielbaren Angebotsmiete von 19,58 €/m². Daraus ergibt sich ein rechnerischer Spielraum von 11,34 €/m². Bei 36,4 % der Wohnungen ist der rechnerische Spielraum bereits zwischen 0 und 50 % ausgeschöpft. Weitere 13,4 % der Wohnungen weisen eine bereits zu mehr als 50 % ausgeschöpfte Differenz zwischen Bestands- und potenzieller Angebotsmiete auf. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass bei einem relevanten Anteil der Bestände ein Ausschöpfungspotenzial vorliegt.¹¹²

Tabelle 105: Modernisierungsspielraum im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Die indikatorenbasierte Bewertung zur Herleitung des gebietsspezifischen Aufwertungsdrucks findet sich in Kapitel 4.3.7.

¹¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Sozialwohnungskataster der Bezirke 2020 - 2025

¹¹² D.h. der max. mögliche Modernisierungsspielraum als Differenz zwischen Bestandsmiete und Angebotsmiete bei Neuvermietung beträgt 4,41 €/m². Davon die Hälfte auf die Bestandsmiete (Median) (nettokalt) gerechnet, ergibt eine höhere Miete von 9,71 €/m² als oberen Grenzwert für einen mittleren Modernisierungsspielraum.

4.3.3 Verdrängungsgefährdung

In Tabelle 106 werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefahr bzw. dem Potenzial einer Verdrängung der Mieter*innen durch bauliche Aufwertungen für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ dargestellt. Die Bewertung der einzelnen Indikatoren erfolgt für das Indikatorencluster Verdrängungsgefährdung durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen Ausprägungen einheitlich in Prozentanteilen dimensionierte Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Prozentanteile mit der Ausprägung „gering“ werden in grünen Farbbalken dargestellt, die Werte der Dimension „mittel“ in einem gelben Farbbalken und die Ausprägungen „hoch“ werden in einem roten Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. Ergänzend zu den im Indikatorencluster berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert, welche einer weiteren Qualifizierung des Indikatorenclusters dienen.

Tabelle 106: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Bewertung hinsichtlich Verdrängungs-gefahr	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Mierendorff-Insel
INDIKATORGRUPPE 1 - SOZIOÖKONOMISCHE LAGE					
Vg1 Äquivalenzeinkommen der Haushalte					
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 150 % des Berliner Werts in %	gering	25%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen und damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.	20,6
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60 % und 150 % des Berliner Werts in %	mittel				64,2
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60 % des Berliner Werts in % (Armutsgefährdungsschwelle)	hoch				15,1
Vg2 Mietbelastung					
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20 % des Einkommens in %	gering	25%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders anfällig für Wohnkostensteigerungen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.	21,3
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30 % des Einkommens in %	mittel				29,2
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30 % des Einkommens in %	hoch				49,4
INDIKATORGRUPPE 2 - SOZIODEMOGRAPHISCHE / SOZIALE LAGE					
Vg3 Haushalte nach Anzahl der Kinder					
Haushalte ohne Kinder in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil und haben es tendenziell schwerer eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden.	87,2
Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel				6,8
Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch				6,0
Vg4 Berufsbildungsabschluss					
Befragte* mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Bewohner*innen ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.	59,0
Befragte* mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel				26,0
Befragte* ohne berufsqualifizierenden Abschluss in %	hoch				15,0
Vg5 Anteil Senior*innen nach Altersklassen					
Personen im Alter zwischen 55 und 64 Jahren in %	gering	12,7%	HH-Befragung 2025	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.	5,3
Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in %	mittel				5,7
Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in %	hoch				3,6
Vg6 Personen nach Herkunft					
Deutsche Personen in %	gering	12,7%	EMR-Daaten 2024	Menschen mit Migrationsgeschichte sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen.	50,8
Deutsche Personen mit Migrationsgeschichte in %	mittel				20,6
Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %	hoch				28,6
Zusammenfassung mit Gewichtung					40,5
					34,5
					25,6

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ waren zum 31.12.2024 ca. 14.808 Personen gemeldet. Die Einwohner*innenentwicklung ist mit einem leichten Rückgang von 2,1 % zwischen den Jahren 2020 und 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ gegenläufig zur Entwicklungsdynamik der Referenzwerte für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem leichten Wachstum von 0,6 % und der Stadt Berlin mit einer Entwicklung von 3,3 %.¹¹³

Herkunft der Wohnbevölkerung

Rund 70 % der im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ lebenden Personen sind gemäß der Statistik Deutsche ohne Migrationsgeschichte. Der Anteil der Bewohner*innen ohne deutsche Staatsangehörigkeit liegt bei etwa 30 % und ist somit im Vergleich zu den Referenzwerten aus Bezirk (27 %) und Gesamtstadt (25 %) leicht überdurchschnittlich. Im Referenzzeitraum von 2016 bis 2024 gab es einen Zuwachs von rund 4 % von Personen mit Migrationsgeschichte sowie Personen ohne deutschen Pass. Dieser zeigt sich im Vergleich zu den Referenzgebieten deutlich unterdurchschnittlich und lässt sich vor allem mit dem Zuzug von Geflüchteten im Kontext aktueller Kriegsgeschehen erklären.¹¹⁴

Tabelle 107: Herkunft der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

	Deutsche	Menschen ohne deutschen Pass	Davon Deutsche mit Migrationsgeschichte	Entwicklung Migrant*innen gesamt 2020-2024 (Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer*innen)
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ Statistik	70,2	29,8	20,1	+4,2
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	72,8	27,2	19,3	+8,9
Berlin Statistik	75,1	24,9	16,2	+19,1

Quelle: EMR, 31.12.2024/31.12.2016

Haushaltsstruktur

Gemäß der Haushaltsbefragung sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ 1-Personen-Haushalte mit rund 64 % die dominierende Haushaltsform, gefolgt von 2-Personen-Haushalten mit einem Anteil von 21 %. Der höhere Anteil von kleinen Haushalten im Vergleich zur Gesamtstadt korrespondiert mit einer unter dem Berliner Durchschnitt liegenden durchschnittlichen Personenanzahl pro Haushalt von 1,7 Personen.

Tabelle 108: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-und-mehr-Personen-Haushalt	Durchschnittliche Haushaltsgröße
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	63,5	21,3	7,8	7,4	1,7 Pers./HH
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Statistik	61,0	23,0	8,3	7,7	1,7 Pers./HH
Berlin Statistik	56,5	24,4	7,7	9,6	1,8 Pers./HH

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 31.12.2024

¹¹³ EMR, Stand 31.12.2024

¹¹⁴ EMR, Stand 31.12.2024

Der Anteil von Personen im Alter von unter 18 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ liegt mit 12 % unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 16,3 % und dem bezirklichen Niveau von 13,8 %. Der Anteil an Personen im Alter von über 65 Jahren entspricht mit rund 17 %, nahezu dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (18,9 %), befindet sich jedoch unterhalb des Werts für den Bezirk (23,1 %).¹¹⁵ Da sich besonders ältere Personen einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt sehen, ist in Tabelle 106 die Altersgruppe der über 65 Jahre alten Personen noch einmal differenzierter dargestellt. Rund 6 % der Gebietsbevölkerung sind im Alter von 65 bis unter 80 Jahren, während 4 % bereits ein Alter von über 80 Jahren erreicht haben. Es ist davon auszugehen, dass Personen mit steigendem Alter immer weniger mobil sind und stärker auf ihr soziales Umfeld angewiesen sind, sodass diesen Personengruppen eine erhöhte Verdrängungsgefahr zuzuschreiben ist.

Laut amtlicher Statistik von 2024 liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ mit 12,0 % leicht unterhalb des Bezirksdurchschnitts mit 14,0 % und deutlich unterhalb der Gesamtstadt mit 17 %. Der Anteil der Haushalte mit Alleinerziehenden an allen Haushalten liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bei 4,0 % und entspricht damit dem bezirklichen Niveau und befindet sich unterhalb des Referenzwerts der Gesamtstadt (5,0 %).¹¹⁶ Haushalte mit Kind(ern) und insbesondere Alleinerziehende mit Kind(ern) sind zumeist einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt, da sie im Falle von Verdrängungsprozessen nur erschwert angemessenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt finden.

Tabelle 109: Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

	Allein-lebend	Mehr-gene-rationen-haus-halte	WGs	Paare ohne Kinder	Haushalte mit Kindern	Allein-erziehend	Paare mit minderj. Kind/ern	Paare mit volljährig. Kind/ern
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ HH-Befragung 2025	73,9	1,7	6,4	22,1	11,2	4,3	14,9	2,7
Mierendorff-Insel Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	12,0	4,0	k. A.	k. A.
Bezirk Charlotten-burg-Wilmersdorf Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	14,0	4,0	k. A.	k. A.
Berlin Statistik	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	17,0	5,0	k. A.	k. A.

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025, Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2024

Insgesamt zeigt die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ eine entgegen der gesamtstädtischen Dynamik rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie eine Dominanz von 1-Personen-Haushalten. Der überdurchschnittliche Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte beziehungsweise ohne deutschen Pass, die auf dem Wohnungsmarkt nachweislich Diskriminierung erfahren¹¹⁷, weist auf eine spezifisch wachsende Verdrängungsgefahr im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ hin.

¹¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.12.2026

¹¹⁶ Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2024

¹¹⁷ Vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

Bildung und Berufstätigkeit

Rund 60 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ haben ein Hoch-/ bzw. Fachhochschulabschluss und sind somit Akademiker*innen. Der Anteil Befragter ohne berufsqualifizierenden Abschluss und damit potenziell besonders verdrängungsgefährdeter Personen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ 15 %.

Tabelle 110: Bildungsabschlüsse der Gebietsbevölkerung in %

	Hoch-/ Fachholabschluss/ Promotion	Fachschul- abschluss; Meister-/ Techniker- ausbildung	Lehr-/ Anlern- ausbildung	kein Berufsbildungs- abschluss*
Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	59,0	13,1	12,9	15,0*

Quelle: Haushaltsbefragung 2025; *Kinder/Schüler*innen sind rausgerechnet

Die Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist stark durch Angestellte und Facharbeiter*innen geprägt. Selbstständige sind mit einem Anteil von rund 11 % vertreten und Beamte entsprechen einem Anteil von rund 8 % der Gebietsbevölkerung. Weitere rund 10 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ sind (Früh-)Rentner*innen. Diese Struktur lässt auf eine in Teilen eingeschränkte wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit vieler Personen schließen, was eine erhöhte Verdrängungsgefahr mit sich bringt.

Tabelle 111: Erwerbssituation/Stellung im Beruf der Gebietsbevölkerung in %

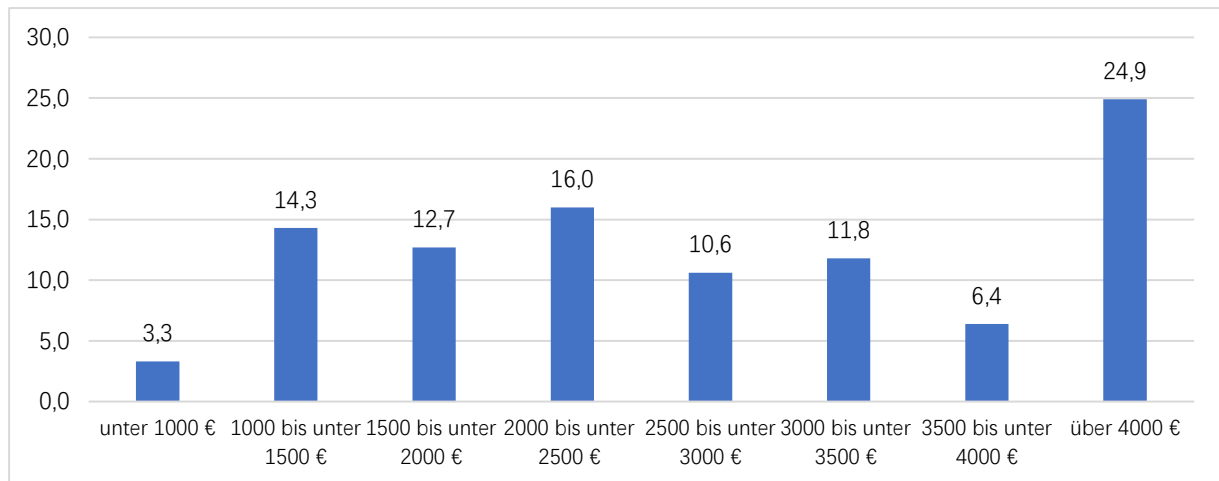
	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“
Angestellte, Facharbeiter*in	51,4
Beamte	8,1
selbständig	11,0
in Beschäftigungsmaßnahme	7,4
arbeitssuchend	1,5
nicht erwerbstätig	1,4
(Früh-)Rentner*in	9,7
in Ausbildung	4,2
Kind/ Schüler*in	5,4

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Einkommenssituation der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Zusätzlich zur Haushaltsgröße und -zusammensetzung ist eine Betrachtung der Einkommenssituation zur Bewertung der Verdrängungsgefährdung essenziell. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ verfügen die Haushalte über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von 2.600 € im Median. Wie Tabelle 112 darstellt, verfügen rund 29 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ über ein Nettohaushaltseinkommen von 1.500 bis 2.500 €. Rund 18 % der Haushalte haben weniger als 1.500 € monatliches Nettoeinkommen zur Verfügung und sind aufgrund dieser geringen Einkommen besonders verdrängungsgefährdet, da sie u. a. über keinen finanziellen Spielraum verfügen, um auf potenzielle Mietsteigerungen zu reagieren. Tabelle 112 veranschaulicht ebenfalls, dass gleichzeitig 25 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ über mehr als 4.000 € monatlich verfügen.

Tabelle 112: Verteilung Haushaltseinkommen (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Zur spezifischeren Bewertung der Einkommenssituation wird im Folgenden das Äquivalenzeinkommen¹¹⁸ herangezogen. Das Äquivalenzeinkommen bezeichnet das bedarfsgewichtete Einkommen eines Haushalts. Es wird berechnet, indem das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen durch eine Äquivalenzskala geteilt wird, welche Haushaltsgröße und Haushaltszusammensetzung berücksichtigt. Dadurch wird das Einkommen verschiedener Haushalte vergleichbar gemacht. Das Äquivalenzeinkommen beträgt für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ 2.200 € (Median) und entspricht somit nahezu dem Berliner Vergleichswert von 2.117 €. Der Anteil von einkommensarmen¹¹⁹ und damit armutsgefährdeten Haushalten, d. h. Haushalte, die weniger als 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben, liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bei rund 15 % und damit leicht unter dem zuletzt im Jahr 2023 ermittelten gesamtstädtischen Wert von 17,7 %. Diese Haushalte verfügen über ein Einkommen, dass sich am Existenzminimum bewegt, sodass für diese Haushalte eine besondere Verdrängungsgefahr vorliegt.

Die Differenzierung des Äquivalenzeinkommens nach Haushaltstyp in Tabelle 113 zeigt, dass besonders Alleinerziehende, Senior*innen und Wohngemeinschaften über geringe Äquivalenzeinkommen verfügen und mit etwa 300 € bis 500 € weniger Einkommen auskommen müssen als der Gebietsdurchschnitt.

Tabelle 113: Aufschlüsselung Äquivalenzeinkommen und im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

	Alleinlebend	Paar ohne Kind/ern	Paar mit Kind/ern	Allein-erziehend	Senior*innen Haushalt	Mehr-Erwachsenen-Haushalt
Äquivalenzeinkommen HH-Befragung 2025	2.100 €	2.667 €	2.381 €	1.700 €	1.800 €	1.894 €
Äquivalenzeinkommen Berlin Statistik 2024	2.117 €	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Innerhalb der Haushaltsgrößen weisen sehr große 5-und-mehr-Personen-Haushalte sowie kleine 1-Personen-Haushalte mit Äquivalenzeinkommen von ca. 1.650 € bzw. 2.100 € die geringsten Einkommen auf und sind ggf. entsprechend stärker von Verdrängungsprozessen betroffen (vgl. Tabelle 114).

¹¹⁸ Statistisches Bundesamt (2023).

¹¹⁹ Als einkommensarme Haushalte werden Haushalte definiert, deren Einkommen sich unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet. Die Armutsgefährdungsschwelle entspricht 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens von 2.117 € (Stand: 2024) und beträgt somit 1.270 €.

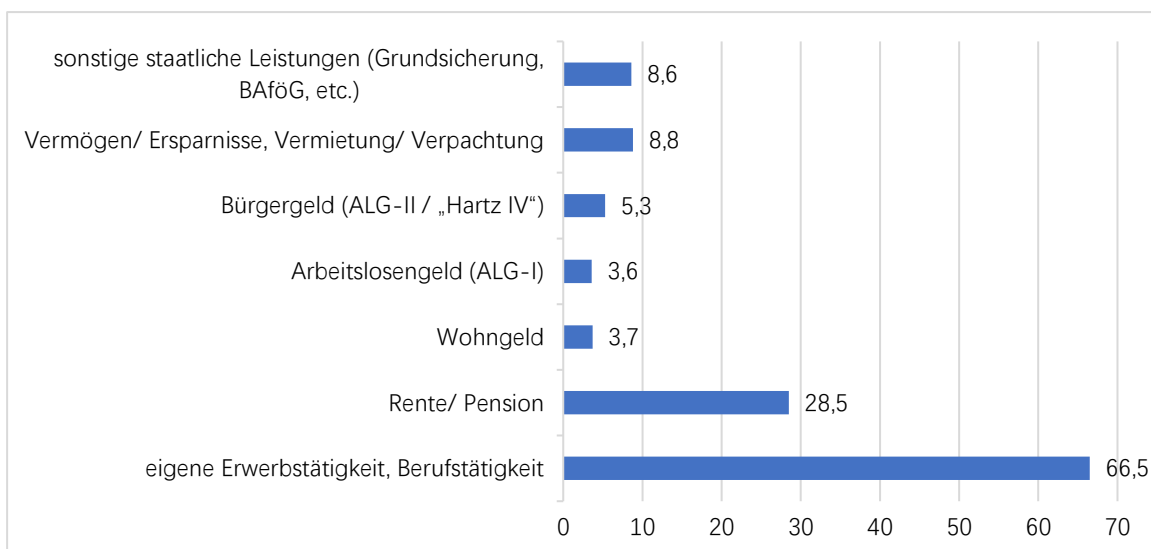
Tabelle 114: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-und-mehr-Personen-Haushalt
Äquivalenzeinkommen HH-Befragung 2025	2.100 €	2.467 €	2.200 €	2.355 €	1.646 €*
Anteil einkommensarmer Haushalte HH-Befragung 2025	18,6 %	11,8 %	7,0 %	2,4 %	18,2 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2025; * geringe Fallzahl, daher eingeschränkte Aussagekraft

Die Aufschlüsselung der Einkommensquellen veranschaulicht jedoch auch, dass zahlreiche Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind und entsprechend zur besonders verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppe zählen. Ca. 9 % der Haushalte erhalten sonstige staatliche Transferleistungen wie Grundsicherung im Alter, BAföG oder sonstige Leistungen. Weitere 5 % der ansässigen Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ beziehen Bürgergeld (ALG II/„Hartz IV“). Diese Haushalte sind aufgrund ihrer vergleichsweise starren finanziellen Einkommensverhältnisse einer besonderen Verdrängungsgefahr ausgesetzt.

Tabelle 115: Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025, Summen abweichend von 100 %, da Mehrfachnennungen möglich waren

Ein Abgleich mit den statistischen Daten aus dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2023 weist für die Planungsräume „Tegeler Weg“ und „Kaiserin-Augusta-Allee“, in welchem sich das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ befindet, gegenüber dem bezirklichen und gesamtstädtischen Niveau stark erhöhte Anteile von Altersarmut und Einwohnenden, insbesondere Kinder und Jugendliche, mit Migrationshintergrund auf. Gegenüber den bezirklichen Werten zeigen sich alle Indikatoren des „Monitorings soziale Stadtentwicklung“ im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ erhöht (vgl. Tabelle 116), was auf erhöhte Verdrängungsgefahr innerhalb der Wohnbevölkerung auch im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hinweist.

Tabelle 116: Abgleich der Indikatoren aus dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

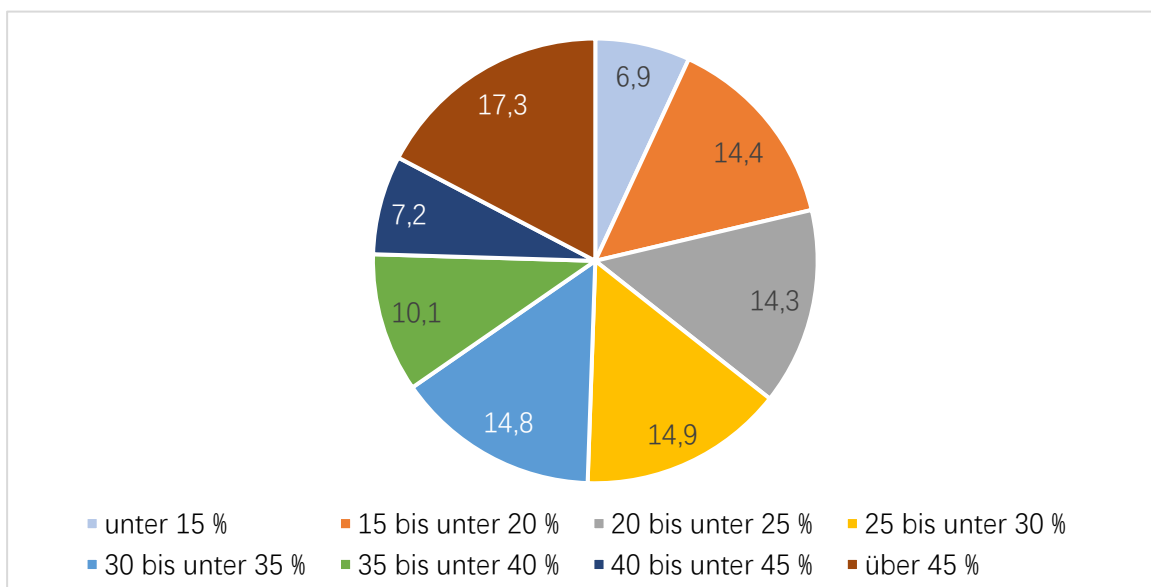
	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	Bezirk Charlottenburg- Wilmerdorf	Berlin
Jugendarbeitslosigkeit	2,49	1,57	2,76
Alleinerziehende Haushalte	31,71	29,85	30,72
Altersarmut	14,73	9,10	7,02
Kinder und Jugendliche mit Migrationsgeschichte	70,70	65,72	55,32
Einwohnende mit Migrationshintergrund	48,00	44,62	38,61
Ausländische Transferleistungsbeziehende	18,81	16,32	23,75
Anteil Arbeitslose SGB II	4,62	3,79	4,64
Anteil Transferleistungsbeziehende SGB II u. XII	11,19	8,41	11,30
Kinderarmut*	25,54	17,24	24,50

Quelle: „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2023; *Anteil Transferleistungsbeziehende SGB II unter 15 Jahren; Dargestellte Werte für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ entsprechen dem Mittelwert der jeweiligen Indikatorenwerte der PLR „Tegeler Weg“ und „Kaiserin-Augusta-Allee“.

Mietbelastung

Rund 49 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ haben derzeit bereits eine Mietbelastungsquote von über 30 %, d. h. diese Haushalte wenden bereits zum jetzigen Zeitpunkt knapp ein Drittel oder mehr ihres Einkommens für die Warm-Mietkosten auf. Damit können diese Haushalte nur bedingt auf eine potenzielle Mietkostensteigerung reagieren und sind entsprechend verdrängungsgefährdet. Rund ein Viertel der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ wenden bereits mehr als 40 % ihres Einkommens für die Mietkosten auf. Sie sind somit einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt. Rund 29 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bringen zwischen 20 % und 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten auf. Der Anteil der Haushalte, die noch eine geringe Mietbelastung von unter 20 % hat, ist mit rund 21 % im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ vergleichsweise gering.

Tabelle 117: Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Ein Vergleich der Mietbelastung (bruttokalt) mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin veranschaulicht, dass die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ aktuell noch unterhalb der Vergleichswerte von Bezirk und Gesamtstadt liegt. Tabelle 118 schlüsselt die Mietbelastung nach Haushaltsgröße auf und unterstreicht die starke Belastung von Singlehaushalten sowie großen Haushalten. Diese Haushaltsformen sind aufgrund ihrer erhöhten Mietbelastung stärker verdrängungsgefährdet.

Tabelle 118: Mietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet sowie Referenzgebieten in %

	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“		Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
	Warmmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung	Bruttokaltmietbelastung
gesamt	29,7	22,2	29,0	27,4
1-Person	30,7	22,7	k.A.	31,9
2-Personen	24,6	19,7	k.A.	22,2
3-Personen	27,4	21,7	k.A.	22,9
4 -u.-mehr-Personen	31,7	24,1	k.A.	22,5

Quelle: S.T.E.R.N. 2026; Haushaltsbefragung 2025, AfS 2024: Mikrozensus Wohnen 2022

Restäquivalenzeinkommen

Ein weiterer zentraler Aspekt bei der Analyse der Verdrängungsgefährdung ist das Restäquivalenzeinkommen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“. Das Restäquivalenzeinkommen ist eine wichtige Kennzahl, um die soziale Lage der Haushalte unter Berücksichtigung der Mietbelastung und Haushaltsgröße zu bewerten. Zur Bestimmung des Restäquivalenzeinkommens wird das verfügbare Einkommen eines Haushalts nach Abzug der Miete berechnet, angepasst an die Haushaltsgröße, um den Lebensstandard innerhalb des Stadtteils besser vergleichen zu können.¹²⁰

Zur Bestimmung des Restäquivalenzeinkommens werden die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ anhand des 20. Perzentils (einkommensschwache Haushalte) und des 80. Perzentils (einkommensstarke Haushalte) kategorisiert. Die Perzentile stellen bestimmte Schwellenwerte dar: Das 20. Perzentil gibt den Schnittpunkt an, unterhalb dessen 20 % der Haushalte im Stadtteil liegen. Haushalte, die unterhalb dieses Perzentils fallen, gelten als einkommensschwach. Das 80. Perzentil markiert die Schnittstelle, oberhalb dessen 20 % der Haushalte liegen. Haushalte, die über diesem Perzentil liegen, werden als einkommensstark eingestuft.¹²¹

Tabelle 119: Darstellung des Restäquivalenzeinkommens

soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	Restäquivalenzeinkommen (Median)
alle Haushalte	1.530 €
einkommensschwache Haushalte (20. Perzentil)	627 €
einkommensstarke Haushalte (80. Perzentil)	3.200 €

Quelle: S.T.E.R.N. 2026; Haushaltsbefragung 2025

Die Gegenüberstellung der Restäquivalenzeinkommen der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in Tabelle 119 zeigt eine deutliche Einkommensspreizung. Das mediane Restäquivalenzeinkommen für alle Haushalte liegt bei 1.530 €. Das heißt im Schnitt verfügen die Haushalte im Gebiet nach Abzug der Mietkosten noch über etwa 1.500 €. Für einkommensschwache Haushalte, die sich mit ihrem Einkommen unterhalb des 20.

¹²⁰ Vgl. Stadt Leipzig (2024): „Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?“

¹²¹ Die Berechnung des Restäquivalenzeinkommens erfolgte gemäß der Methodik aus der Publikation „Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?“ (Stadt Leipzig, 2024), bei der das Restäquivalenzeinkommen als das verfügbare Einkommen nach Abzug der Miete, unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße und der Teuerung durch den Verbraucherpreisindex berechnet wird.

Perzentils befinden, beträgt das Restäquivalenzeinkommen jedoch nur 627 €, was die besonders starke Verdrängungsgefährdung für diese Haushalte verdeutlicht. Den einkommensarmen Haushalten stehen auf der anderen Seite einkommensstarke Haushalte gegenüber, welche sich gemessen an ihrem Einkommen oberhalb des 80. Perzentils befinden und nach Abzug der Mietkosten über ein Restäquivalenzeinkommen von 3.200 € verfügen. Dies stellt eine deutlich bessere finanzielle Absicherung im Vergleich zur Gesamtheit aller Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ dar und veranschaulicht, dass eine durchschnittliche Warmmietbelastung von rund 30 % im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in sehr unterschiedlichen Restäquivalenzeinkommen und folglich unterschiedlichen Verdrängungsgefahren mündet. Besonders einkommensschwache Haushalte verfügen über sehr geringe finanzielle Spielräume, was ihre Anfälligkeit für Verdrängungsprozesse durch Aufwertungen oder Mietsteigerungen erhöht. Haushalte in der oberen Einkommensgruppe hingegen haben auch nach Abzug ihrer Mietkosten noch größere finanzielle Reserven zur Verfügung.

Die indikatorenbasierte Bewertung zur Herleitung der gebietsspezifischen Verdrängungsgefährdung findet sich in Kapitel 4.3.7.

4.3.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck beschreibt, ob und in welchem Umfang in den letzten Jahren bereits Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung stattgefunden haben. Dies kann aus der Entwicklung sozialstruktureller Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 120 erläuterten fünf Dynamik-Indikatoren des Indikatoren-Clusters Verdrängungsdruck für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ dargestellt (Vd1 – Vd5). Im Gegensatz zu den anderen Indikatorenclustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich (wie auch für Aufwertungsdruck, siehe Methodik-Kapitel). Dies ist damit zu begründen, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen. Daher werden die Ergebnisse zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Negative Wertausprägungen sind in Farbbalken Magenta hervorgehoben, positive Wertausprägungen jeweils in blauen Farbbalken. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert (jeweils in positiver/negativer Richtung). In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vd1 – Vd5) zum Verdrängungsdruck in dem sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ dargestellt.

Tabelle 120: Indikatorenausprägung Verdrängungsdruck

Indikatoren Verdrängungsdruck	Quelle	soziales Erhaltungsgebiet "Mierendorff-Insel"	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Dynamiken allgemein				
Vd 1 Einwohner*innenentwicklung (2020 - 2024)	EMR 2020-2024	-2,1	0,6	3,3
Vd 2 Verhältnis des Äquivalenzeinkommens (Median) der Haushalte mit Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre und Haushalten mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren in %	HH-Befragung 2025	21,8	k. A.	k. A.
Entwicklungen ausgewählter Bevölkerungsgruppen				
Vd 3 Entwicklung der Anteile von Personen mit Migrationsgeschichte und nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	EMR 2020-2024	4,2	8,9	19,1
Vd 4 Entwicklung der Anteile Arbeitsloser (SGB II)	MSS 2021-2022 (PLR, D1)	-0,50	-0,15	-0,71
Vd 5 Entwicklung der Kinderarmut (Transferbeziehende SGB II unter 15 Jahren)	MSS 2021-2022 (PLR, D4)	-2,33	-1,52	-2,38
		Verdrängungsdruck nachweisbar		

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026

Die in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Veränderungsdynamiken der Wohnbevölkerung des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ zeigen sich in den Ausprägungen des Indikatoren-Clusters „Verdrängungsdruck“. ¹²² Nachstehend werden zentrale Tendenzen übersichtlich zusammengefasst.

Entwicklung der Gebietsbevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ zeigt zwischen den Jahren 2020 und 2024 eine gegenläufige Dynamik zu den Referenzgebieten Bezirk (+0,6 %) und Gesamtstadt (+3,3 %). Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist die Einwohner*innenanzahl um 2.1 % leicht rückläufig.

¹²² Zu beachten ist, dass für die Indikatoren Vd4 und Vd5 mit Hilfe der vorliegenden Planungsraumdaten, nur eine Annäherung an die tatsächliche Werte für das jeweilige Untersuchungsgebiet ermöglichen.

Die Tendenz zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte ist anhand der Differenzierung des Haushaltsäquivalenzeinkommens nach unterschiedlichen Zuzugsperioden der Haushalte im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ erkennbar. So haben Haushalte, die in den vergangenen 5 Jahren in das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ gezogen sind, mit einem Äquivalenzeinkommen von rund 2.435 Euro, ein höheres Einkommen als Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren mit 2.000 Euro im Median. Es ist somit eine Einkommenssteigerung von rund 22 % zwischen den Zuzugsgruppen nachweisbar, welche auf einen Verdrängungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ hindeutet.

Entwicklung besonders verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ lässt sich ein Anstieg des Anteils von Menschen mit Migrationsgeschichte bzw. nichtdeutscher Staatsangehörigkeit feststellen. Während dieser mit rund 4,2 % nur etwa der Hälfte der Dynamik des Bezirks (+8,9 %) entspricht, stellt sich die Entwicklung dieser Personengruppe im Vergleich zur Gesamtstadt mit einem Anstieg von rund 19 % im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ deutlich unterdurchschnittlich dar. Eine zunehmende Diversifizierung und damit eine Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung ist für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ somit kaum abbildbar.

Mit Blick auf die Entwicklungen in ausgewählten Bevölkerungsgruppen lassen sich potenziell bereits stattgefundene Veränderungsprozesse in der Wohnbevölkerung nur in Teilen identifizieren. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zeigt im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ eine ähnliche Entwicklung wie in Bezirk bzw. Gesamtstadt. Da die Veränderungen jedoch auf einem niedrigen Niveau verlaufen, können hiervon nur schwer Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung abgeleitet werden. Die Entwicklung der Kinderarmut ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ um 2,3 %-Punkte zurückgegangen und entspricht damit der gesamtstädtischen Entwicklung mit einem Rückgang von 2,4 %-Punkten.

Die indikatorenbasierte Bewertung zur Herleitung des gebietsspezifischen Verdrängungsdrucks findet sich in Kapitel 4.3.7.

4.3.5 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einer Aufhebung der Verordnung durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vgl. Indikatoren Gb1 – Gb5 in Tabelle 121. Die Bewertung der einzelnen Indikatoren erfolgt für das Indikatorencluster Gebietsbindung durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen Ausprägungen einheitlich in Prozentanteilen dimensionierte Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Prozentanteile mit der Ausprägung „gering“ werden in grünen Farbbalken dargestellt, die Werte der Dimension „mittel“ in einem gelben Farbbalken und die Ausprägungen „hoch“ werden in einem roten Farbbalken hervorgehoben. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert. Ergänzt wird die Analyse der dargestellten Leitindikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“.

Tabelle 121: Indikatorenübersicht zur Analyse der Gebietsbindung

Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	Bewertung hinsichtlich Gebietsbindung	Gewichtung	Quelle	Relevanz	Mierendorff-Insel
INDIKATORGRUPPE 1 - NACHBARSCHAFT					
Gb1 Haushalte, die auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind					
Haushalte, die <u>keine</u> ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen haben in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Angewiesenheit auf Nachbarschaftshilfe verdeutlicht starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung	93,7
Haushalte, die ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen haben in %	starke				6,3
Gb2 Haushalte, die sich ehrenamtlich in Ihrem Wohngebiet engagieren					
Haushalte, die sich <u>nicht</u> in der Nachbarschaft engagieren in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Ehrenamtliches Engagement verdeutlicht starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung	81,4
Haushalte, die sich in der Nachbarschaft engagieren in %	starke				18,6
Gb3 Wohndauer der Haushalte					
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	16,7%	HH-Befragung 2025	Eine hohe Wohndauer spricht für einen starken Bezug zum Gebiet und dessen infrastrukturellen Angeboten sowie für gewachsene Netz- und Nachbarschaftsstrukturen.	27,6
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zw. 5 und unter 10 Jahren in %	mittel				18,4
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	hoch				54,0
INDIKATORGRUPPE 2 - INFRASTRUKTURNUTZUNG UND UMZUGSABSICHT					
Gb4 Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote					
Haushalte, die <u>nicht</u> auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Sowohl eine hohe Angewiesenheit auf die Infrastrukturangebote als auch eine intensive Nutzung der Infrastrukturangebote durch die Bewohnerschaft sprechen für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander und	91,2
Haushalte, die auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	starke				8,8
Gb5 Umzugsabsichten der Haushalte					
Haushalte mit Umzugsabsicht in %	geringe	16,7%	HH-Befragung 2025	Eine Bewohnerschaft mit hoher Zufriedenheit zum Umfeld und zur Nachbarschaft sowie einem starken Bezug zum Wohngebiet sprechen für eine insgesamt stark ausgeprägte Gebietsbindung der Wohnbevölkerung.	20,1
Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	starke				79,9
Zusammenfassung (gewichtet und standardisiert auf 100)	geringe				55,0
	mittlere				13,7
	starke				31,5

Quelle: wie angegeben.

Kontakte in der Nachbarschaft

Rund 6 % der befragten Haushalte geben an, nachbarschaftliche Unterstützungsangebote in Anspruch genommen zu haben. Rund 19 % der Haushalte engagieren sich selbst ehrenamtlich in ihrem Wohnumfeld. Diese Haushalte sind stark in die nachbarschaftlichen Strukturen eingebunden bzw. auf ihr soziales Umfeld im direkten Wohnumfeld angewiesen. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass ein relevanter Teil der Bewohnerschaft in nachbarschaftliche Netzwerke eingebunden ist, die im Alltag unterstützende Funktionen übernehmen können. Ein Wohnungswechsel würde diese

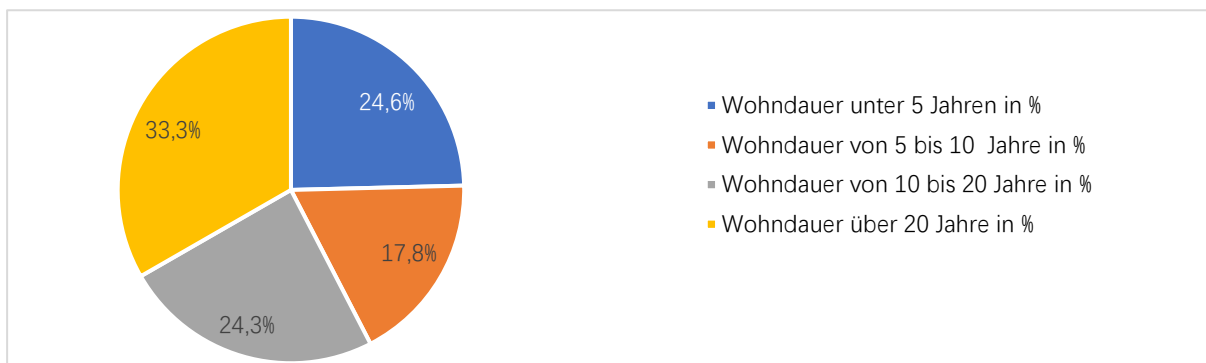
bestehenden sozialen Beziehungen unterbrechen und könnte nicht ohne Weiteres durch vergleichbare Strukturen an einem neuen Wohnort ersetzt werden.

Interessant ist darüber hinaus, dass ca. 41 % der befragten Haushalte Kenntnis über den Erlass des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ haben.

Wohndauer und Wohnortwahl

Ein Drittel der Gebietsbevölkerung wohnt seit mehr als 20 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ und hat somit allein aufgrund ihrer langjährigen Wohndauer eine enge Bindung an das Wohngebiet. Weitere 24 % der Haushalte leben seit über 10 bis 20 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“, sodass der Anteil der Stammbevölkerung (d. h. Haushalte, die seit mehr als 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ leben) bei rund 58 % liegt. Diese sog. Stammbevölkerung eines Gebiets weist in der Regel eine hohe Verbundenheit mit dem Wohnort auf und ist für das Nachbarschafts- und Sozialgefüge von großer Bedeutung. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist jedoch ebenfalls ein Viertel Gebietsbevölkerung in das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ gezogen, betrachtet man die letzten fünf bis zehn Jahre, sind es rund 18 %.

Tabelle 122: Wohndauer der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltbefragung 2025

Tabelle 123: Gegenüberstellung Stammbevölkerung vs. neuzugezogene Haushalte

	soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	
	Stammbevölkerung mit Wohndauer über 10 Jahre	kürzlich zugezogene Haushalte mit Wohndauer von bis zu 5 Jahren
gesamt	57,6 %	24,6 %
Haushalte mit Kind/ern	13,1 %	10,6 %
Äquivalenzeinkommen	2.071 €	2.435 €
Wohnflächenverbrauch pro Person	54,0 m²	43,6 m²
Warmmietbelastung	30,4 %	30,0 %
Eigentümeranteil	13,3 %	8,0 %
Bruttokaltmiete (Median)	7,5 €/ m²	11,21 €/ m²
Transferleistungsbeziehende	21,6 %	13,8 %

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

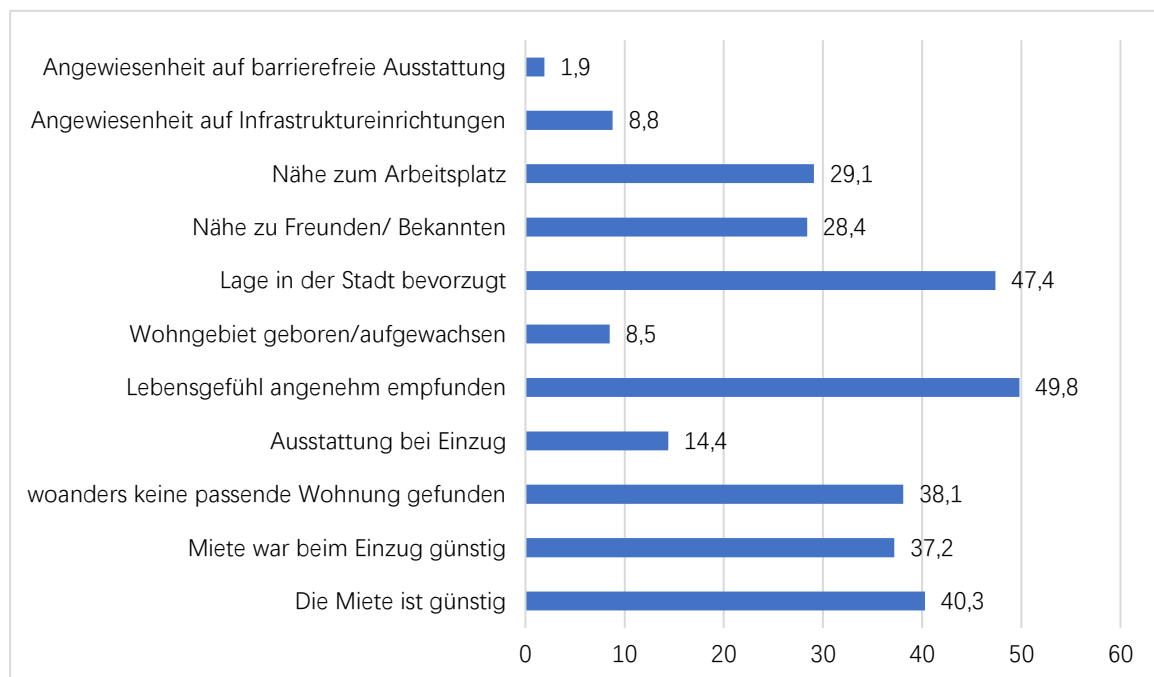
Ein Vergleich der kürzlich zugezogenen Haushalte mit der Stammbevölkerung, welche seit über 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ wohnt, veranschaulicht, dass Haushalte, die bis vor 5 Jahren in ihre Wohnungen gezogen sind, zu einem geringeren Anteil Kinder haben als die Stammbevölkerung. Kürzlich Zugezogene verfügen darüber hinaus über ein höheres Einkommen (+ ca. 400 €), zahlen jedoch auch rund 3,70 €/ m² höhere Mietpreise. Der Wohnflächenverbrauch der Neuzugezogenen ist rund 10 m² niedriger als der der Stammbevölkerung, während die

Mietbelastung der beiden Gruppen gleich hoch ist. Auffallend ist ebenfalls, dass die Stammbevölkerung zu deutlich höheren Anteilen Transferleistungen bezieht als Neuzugezogene.

Wohnortwahl

Die mit Abstand häufigste Begründung für die Wohnortwahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist laut Haushaltsbefragung, die Lage in der Stadt und das angenehme Lebensgefühl. Das gaben jeweils knapp die Hälfte der Befragten an. Auch der aktuelle günstige Mietpreis bzw. der bei Einzug bestehende günstige Mietpreis sowie der Umstand, dass andernorts keine passende Wohnung gefunden werden konnte, spielen für jeweils über 35 % der Haushalte eine bedeutende Rolle für die Wohnortwahl. Auffällig ist zudem, dass Standortfaktoren wie die Nähe zu Freunden/Bekannten sowie die Nähe zum Arbeitsplatz ebenfalls von rund 30 % der Befragten als Wohnortgrund genannt wurden. Die barrierefreie Ausstattung der Wohnung bzw. der Grund, dass man im Wohngebiet geboren und aufgewachsen sei, hat hingegen nur bei weniger als 10 % der befragten Haushalte Einfluss auf die Wohnortentscheidung.

Tabelle 124: Gründe für die Wohnortwahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel in %



Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Nutzung der lokalen Infrastrukturangebote

Über 85 % und damit nahezu alle Haushalte im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bewerten gemäß der Haushaltsbefragung folgende lokalen Infrastrukturangebote im Wohnumfeld des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ als wichtig: öffentlicher Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen und öffentliche Parks bzw. Grünanlagen. Weiterhin gaben mehr als die Hälfte der befragten Haushalte Sport- und Freizeitangebote sowie Begegnungs- und Kulturorte als wichtige Infrastruktureinrichtungen vor Ort an. In der Gesamtschau insgesamt weniger Bedeutung scheinen Kindertagesstätten, Grundschulen/Hort und Spielplätze zu haben, wobei diese Infrastrukturangebote zu den zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen zählen und nahezu von allen Haushalten mit Kindern als wichtig bezeichnet werden.

In ausreichender Anzahl und Qualität vorhanden sind gemäß der Haushaltsbefragung ebenfalls die Infrastrukturarten öffentliche Grünanlagen/Parks, Spielplätze, öffentlicher Nahverkehr und Gesundheitseinrichtungen, da mehr als die Hälfte der Haushalte diese Angaben gemacht haben. Auffallend niedrige Zustimmungswerte erreichen Beratungseinrichtungen mit lediglich 16 %. Explizit benannt unter den Infrastruktureinrichtungen, welche nicht ausreichend im Gebiet vorhanden sind, werden jedoch Sport- und Freizeitangebote, Gesundheitseinrichtungen sowie Begegnungs- und Kulturangebote, die von jeweils 20 bis 30 % der Befragten als unzureichend im Wohngebiet vorhanden benannt werden.

Besonders hohe Nutzungsquoten im Wohngebiet erzielen die Infrastruktureinrichtungen Grünanlagen/Parks, öffentlicher Nahverkehr und Gesundheitseinrichtungen, welche von mehr als der Hälfte der Befragten im Wohngebiet genutzt werden. Hohe Nutzungsquoten weisen ebenfalls die Begegnungs- und Kulturangebote im Wohngebiet auf. Hieran wird deutlich, dass die Gebietsbevölkerung zahlreiche Infrastrukturangebote im Wohngebiet nutzt, welche sie ebenfalls an das Wohngebiet binden. Infrastruktureinrichtungen, welche von den Befragten verstärkt außerhalb des Wohngebiets genutzt werden, sind Sport- und Freizeitangebote und Gesundheitseinrichtungen. Dies deckt sich mit der Wahrnehmung der Haushalte, welche Infrastrukturarten im Wohngebiet nicht ausreichend vorhanden sind und folglich außerhalb des Wohngebiets genutzt werden.

Tabelle 125: Nutzungsintensität der Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld in %

	Ist für den Haushalt im Alltag wichtig	Ist im Wohngebiet ausreichend vorhanden	Ist im Wohngebiet <u>nicht</u> ausreichend vorhanden	Wird von Haushalt <u>im</u> Wohngebiet genutzt	Wird von Haushalt <u>außerhalb</u> des Wohngebiets genutzt
Kindertagesstätte	15,8	33,7	3,9	6,3	2,5
Grundschule/ Hort	14,6	27,4	5,2	4,9	3,4
Öffentliche Spielplätze	23,4	38,9	16,9	18,4	7,8
Öffentliche Grünanlagen/ Parks	93,5	82,9	13,8	72,9	23,2
Sport- u. Freizeitangebote	55,1	33,1	30,2	24,5	41,1
Öffentlicher Nahverkehr	97,2	89,8	8,9	85,1	12,1
Gesundheitseinrichtungen	86,6	54,9	28,7	51,1	44,6
Beratungseinrichtungen	28,0	15,4	11,3	10,7	14,8
Begegnungs- u. Kulturangebote	64,9	36,4	29,3	26,1	28,8

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025

Umzugsabsichten

Im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ planen rund 20 % der Haushalte in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Die häufigsten Gründe dafür sind mit Angabe von rund einem Drittel der umzugswilligen Haushalte eine zu kleine Wohnung (39 %) oder Unzufriedenheit mit der Wohnung (32 %) bzw. dem Wohnumfeld (33 %). Rund 29 % der Haushalte planen einen Umzug aufgrund einer (absehbar) zu hohen Miete (22,9 %) und sind somit unmittelbar verdrängungsgefährdet. Weitere Gründe für einen Umzug wie Modernisierungen, Eigenbedarfskündigung oder der Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung spielen eine geringere Rolle.

Tabelle 126: Gründe für einen geplanten Umzug im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %

	sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“
Haushalte, die keinen Umzug planen	79,9
Haushalte, die ausziehen wollen	14,6
Haushalte, die ausziehen müssen	5,5
Begründung für geplanten Umzug	
Unzufriedenheit mit der Wohnung	32,3
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	33,3
Unzufriedenheit mit dem Vermietenden	13,4
Wohnung zu klein	39,2

Wohnung zu groß	5,2
Wohnung ist nicht barrierefrei/ altersgerecht	13,6
Wohnung (absehbar) zu teuer	28,8
Wohnung wird modernisiert	4,1
Kündigung aufgrund von Eigenbedarf	10,5
Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung	4,1
Persönliche Gründe (z. B. Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung/ Studium, Heirat, Geburt)	21,7

Quelle: S.T.E.R.N. 2026, Haushaltsbefragung 2025* Angaben der Haushalte für einen gewollten oder gezwungenen Umzug

Die indikatorenbasierte Bewertung zur Herleitung des gebietsspezifische Gebietsbindung findet sich in Kapitel 4.3.7.

4.3.6 Entwicklungstendenzen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Im Vergleich zwischen der Voruntersuchung 2020 und der Nachuntersuchung 2025 zeigen sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ mehrere Entwicklungsdynamiken. Der Anteil kleiner 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen ist gestiegen, während große 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen zurückgegangen sind. Dies kann in Zusammenhang mit Neubautätigkeiten im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ gebracht werden, da auf den hohen Anteil von kleinen Haushalten zunehmend mit dem Bau von kleinen Wohnungen reagiert wird.

Bei der Eigentümerstruktur ist ein leichter Zuwachs beim Anteil der Mieter*innen städtischer Wohnungsbaugesellschaften sowie privater Hauseigentümerinnen erkennbar, während der Anteil von Mieter*innen privater Wohnungsunternehmen leicht zurückgeht. In den betrachteten Wohnungsausstattungsmerkmalen sind zwischen 2020 und 2025 deutliche Veränderungen zu beobachten. Der Anteil der Wohnungen mit hochwertiger Badausstattung steigt deutlich von 11,1 % auf 21,7 %. Wohnungen mit Balkon nehmen leicht zu und liegen 2025 bei 74,7 %. Auch die Ausstattungsmerkmale Aufzug und Solaranlagen verzeichnen Zuwächse.

Das Bestandsmietniveau steigt leicht, während die Angebotsmieten deutliche Zuwächse verzeichnen und nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten liegen. Die Angebotsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ steigen von 12,27 €/m² im Jahr 2020 auf 19,58 €/m² im Jahr 2025 und liegen damit deutlich über dem Niveau der gesamtstädtischen Vergleichswerte von 15,78 €/m² und in etwa auf Höhe des Werts für den Bezirk. Die gesamtstädtische Zuwachsrate von 5,64 €/m² wird von der Steigerungsrate im bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ mit 7,31 €/m² deutlich übertroffen. Dies weist darauf hin, dass sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ nach wie vor sehr hohe Mieten am Markt abrufen lassen und ein hoher Aufwertungsdruck vorliegt.

Die Bevölkerungsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ verändert sich im Zeitraum 2020 bis 2025 leicht bis moderat. Zentrale demografische Kennziffern bleiben weitgehend stabil, während die Zahl der Einwohnenden leicht abnimmt. Die Anteile jüngerer Personen unter 18 Jahren bleiben stabil, der Anteil älterer Personen über 65 nimmt leicht zu. Die Haushaltsstrukturen weisen ebenfalls nur geringe Veränderungen auf, während der Anteil von Haushalten mit Kindern leicht zurückgeht. Das Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen steigt von 1.925 € auf 2.200 €. Folglich sinkt die durchschnittliche (Kalt-)Mietbelastung leicht von 23,4 % auf 22,2 %. Auch der Anteil armutsgefährdeter Haushalte verringert sich von 12,8 % auf 10,2 %. Auch in der Stadt Berlin ist das mediane Haushaltsnettoeinkommen von 2.493 Euro im Jahr 2021 auf 2.959 Euro im Jahr 2025 gestiegen, während die Armutsgefährdungsquote in den vergangenen Jahren stabil bleibt.

Die Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ zwischen 2020 und 2025 verdeutlichen die Wirkung der sozialen Erhaltungsverordnung. Bestandsmieten steigen nur moderat, während die Angebotsmieten deutlich über den Bestandswerten liegen, was den Schutz preisgünstigen Wohnraums unterstreicht. Verbesserungen in der Wohnungsausstattung, zeigen, dass Modernisierungen möglich sind, ohne die soziale Struktur des Gebiets wesentlich zu verändern. Parallel stabilisieren sich demografische und Haushaltsstrukturen, und die Einkommenssituation der Haushalte verbessert sich, wodurch die Mietbelastung leicht sinkt. Insgesamt weisen diese Entwicklungen darauf hin, dass die soziale Erhaltungsverordnung „Mierendorff-Insel“ dazu beiträgt, den Wohnungsbestand zu stabilisieren, notwendige Modernisierungen zu ermöglichen und die Zusammensetzung der Bewohner*innen unter angespannten Marktbedingungen zu sichern.

Tabelle 127: Vergleich ausgewählter Kennwerte – soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

			Vorunter- suchung (2020)	Nachunter- suchung (2025)	Entwicklung
Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	„Mierendorff-Insel“		
Wohnungsbestand					
1	Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	AfS - Fortschreibung Wohnungsbestandes 2020/2024	62,6 %	74,7 %	+12,1 %
2	Anteil 4- und mehr Zimmer-Whg. in %	AfS - Fortschreibung Wohnungsbestandes 2020/2024	10,9 %	6,0 %	-4,9 %
3	Anteil Mieter*innen bei Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	Hh-Befrag. 2020/2025	5,0 %	7,8 %	+2,8 %
4	Anteil Mieter*innen bei Wohnungsbaugenossenschaft in %	Hh-Befrag. 2020/2025	8,8 %	9,0 %	+0,2 %
5	Anteil Mieter*innen bei privater Hauseigentümer in %	Hh-Befrag. 2020/2025	17,4 %	19,0 %	+1,6 %
6	Anteil Mieter*innen bei privater Wohnungsunternehmen in %	Hh-Befrag. 2020/2025	46,1 %	44,6 %	-1,5 %
7	Anteil Mieter*innen in vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	19,7 %	19,5 %	-0,2 %
Wohnungsaustattung					
8	Anteil Wohnungen mit hochwertiger Badausstattung in %	Hh-Befrag. 2020/2025	11,1 %	21,7 %	+10,6 %
9	Anteil Wohnungen mit Balkon	Hh-Befrag. 2020/2025	72,1 %	74,7 %	+2,6 %
10	Anteil Haushalte mit Aufzug in %	Hh-Befrag. 2020/2025	18,8 %	23,2 %	+4,4 %
11	Anteil Gebäude mit Solaranlage in %	Hh-Befrag. 2020/2025	0,2 %	2,6 %	+2,4 %
Bestandsmieteniveau netto-kalt in €/m² Median					
12	aller Wohnungen der Befragten	Hh-Befrag. 2020/2025	7,71 €	8,24 €	+0,53 €
13	Gesamtstadt Berlin	Mietspiegel 2020/2024	6,79 €	7,21 €	+0,42 €
Angebotsmieteniveau netto-kalt in €/m² Median					
14	„Mierendorff-Insel“	IBB Wohnungsmarktbericht 2020-2024; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH	12,27 €	19,58 €	+7,31 €
15	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf		12,38 €	19,17 €	+6,79 €
16	Gesamtstadt Berlin		10,14 €	15,78 €	+5,64 €
Einkommen					
17	Median Haushaltsäquivalenzeinkommen	Hh-Befrag. 2020/2025	1.925 €	2.200 €	+275,0 €
18	Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	23,4 %	22,2 %	-1,2%
Wohnverhältnisse					
19	Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	Hh-Befrag. 2020/2025	1,8	1,57	-0,2 Pers.
20	Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m²	Hh-Befrag. 2020/2025	45,7	49,73	+4,0 m²
Soziodemografische Merkmale Einwohner*innen und Haushalte					
21	Anzahl Einwohnende	EMR 2020/2024	15121	14808	-2,1%
22	Anteil Pers. unter 18 Jahren in %	EMR 2020/2024	12,0 %	12,1 %	+0,1 %
23	Anteil Senior*innen 65 und mehr in %	EMR 2020/2024	16,0 %	17,0 %	+1,0 %
24	Anteil Ausländer*innen in %	EMR 2020/2024	28,3 %	29,8 %	+1,5 %
25	Anteil Menschen mit Migrationshintergrund inkl. Ausländer*innen in %	EMR 2020/2024	46,9 %	49,9 %	+3,0 %
26	Anteil 1- und 2-Personen Hh in %	Hh-Befrag. 2020/2025	85,2 %	86,0 %	+0,8 %
27	Anteil Haushalte mit Kind(ern) in %	Hh-Befrag. 2020/2025	12,3 %	11,2 %	-1,1 %
28	Anteil Alleinerziehende in %	Hh-Befrag. 2020/2025	2,4 %	2,4 %	0,0 %
29	Anteil armutgefährdeter Haushalte	Hh-Befrag. 2020/2025	12,8 %	10,2 %	-2,6 %

Quellen und Stand: wie angegeben

4.3.7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Das nachfolgende Kapitel fasst die zentralen Analyseergebnisse zusammen und erläutert, ob und wo die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet „Mierendorff-Insel“ weiterhin vorliegen. Darüber hinaus werden mögliche städtebauliche Folgen abgeleitet und bewertet sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

4.3.7.1 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die detailliert dargestellten Untersuchungsergebnisse zur Analyse des baulichen Aufwertungspotenzials, des wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdrucks, der Verdrängungsgefährdung, des Verdrängungsdrucks sowie der Gebietsbindung werden im Folgenden nacheinander dargestellt und schlussendlich für das Gebiet übersichtlich zusammengefasst und bewertet.

I. Bauliches Aufwertungspotenzial

Tabelle 128: Übersicht Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Indikatoren Aufwertungspotenzial Mierendorff-Insel		Ausprägung in %	
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	 55,6	 44,4
Ap2	Heizungsart	 12,5	 16,3
Ap3	Sanitärausstattung	 9,8	 94,3
Ap4	Ausstattung Balkone	 25,3	 74,7
Ap5	Ausstattung Aufzüge	 76,7	 23,2
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	 64,9	 35,1
Ap7	Fassadendämmung	 78,8	 21,2
Ap8	Wärme-/Schallschutzverglasung	 67,7	 32,4
Ap9	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	 86,0	 14,0
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		 60,8	 39,3

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026 Haushaltsbefragung 2025

Die Nachuntersuchung des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ belegt, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen zur Anhebung der Ausstattungsstandards, Grundrissänderungen durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen bzw. Teilung von Großwohnungen, Bau von Maisonette-Wohnungen im Zusammenhang mit Dachgeschossausbauten sowie energetischen Gebäudesanierung besteht.

Anhand von Tabelle 128 lassen sich die baulichen Aufwertungspotenziale für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ wie folgt zusammenfassen:

- Rund 37 % der Wohngebäude zählen zum Altbaubestand, welcher vor 1948 errichtet wurde und grundsätzlich hohes Potenzial für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung von Ausstattung, Anbau von Aufzügen, Balkonen sowie Veränderungen der Wohnungszuschnitte aufweist.
- 56 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ weisen Potenzial für Grundrissänderungen auf; 30 % des Wohnungsbestands sind Kleinraumwohnungen (1-/2-Zimmer-Wohnungen) mit Potenzial für Zusammenlegung, 25 % Großraumwohnungen mit 4-und-mehr-Zimmern und Potenzial für Teilung von Wohnraum.

- energetische Aufwertungspotenziale, welche sich u.a. auf die Erneuerung von Heizungen beziehen sowie 79 % des Wohnungsbestands, welche ungeachtet möglicher denkmalschutzrechtlicher Einschränkungen Potenzial zur Anbringung von Fassadendämmung aufweisen.
- Modernisierung und Aufwertung der Sanitärausstattung: ungeachtet der räumlichen Bedingungen vor Ort bieten 94 % der Wohnungen Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Dusche/Badewanne; benannte Mängel und Verbesserungswünsche bestätigen den Ausstattungszustand.
- Es besteht ein breites zusätzliches Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung mit wohnwerterhöhenden Merkmalen, da aktuell 65 % der befragten Haushalte in Wohnungen ohne explizit wohnwerterhöhende Merkmale wie Gegensprechanlage mit Kamera, Fußbodenheizung, hochwertigem Bodenbelag, bodentiefen Fenstern, Zweitbalkon oder hochwertiger moderner Badausstattung wohnen.
- Anhand der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass die Wohngebäude im Gebiet überwiegend einen intakten Instandhaltungszustand ohne größere Schäden aufweisen. Kürzlich sanierter Altbau, der in einem guten baulichen Zustand ist, ist in im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ lediglich vereinzelt vorhanden. Einige Bestände weisen Defizite auf, etwa bei den Fassaden oder Fenstern. Auch wenn an verschiedenen Stellen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ eine Dachaufstockung und/oder Fassadendämmung vorgenommen wurde, weist der Großteil des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ diesbezüglich ein Aufwertungspotenzial auf.
- 61 % des Wohnungsbestands befinden sich in privatem Eigentum, dessen Aufwertungspotenziale i.d.R. mit höheren Renditeabsichten ausgeschöpft werden als in kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen und folglich höher zu bewerten ist.

II. Wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck

Die Analyse des Aufwertungsdrucks veranschaulicht anhand überdurchschnittlicher Angebotsmietpreisentwicklungen, Modernisierungsaktivitäten und Wohnungsverkaufs- sowie Umwandlungsquoten, dass vorhandene Aufwertungspotenziale bereits ausgenutzt werden und der Aufwertungsdruck anhaltend hoch ist:

- Die Angebotsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ weisen für den Zeitraum von 2020 bis 2025 einen überdurchschnittlichen Anstieg um rund 59 % auf einen Quadratmeterpreis von 19,58 € nettokalt auf und liegen damit über Referenzwerten des Bezirks und der Gesamtstadt Berlin mit Steigerungsquoten von rund 52 bzw. 51 %.
- Das Bestandsmietniveau (nettokalt) liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bei 8,24 €/m² (Median) und entspricht somit nahezu dem Vergleichswert aus dem Berliner Mietspiegel für mittlere Wohnlagen von 8,63 €/m². Anhand der Aufschlüsselung der Bestandsmieten wird deutlich, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ weiterhin preiswerter Wohnraum vorhanden ist. Rund 38 % der Haushalte haben aktuell günstige Mieten von 6,00 €/m² bis unter 8,00 €/m² (nettokalt). Gleichzeitig zahlen über 25 % der Haushalte bereits Kaltmieten von über 10,00 €/m².
- Seit dem Jahr 2021 wurden gemäß der Haushaltsbefragung in rund 22 % der Wohnungen Modernisierungen durchgeführt oder angekündigt. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen betreffen vor allem den Einbau von modernen energiesparenden Heizungsanlagen sowie die Erneuerung von Sanitäranlagen und Fenstern. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass ein Großteil umfangreicher Bau- und Modernisierungsmaßnahmen oft im unvermieteten Zustand erfolgt.
- Im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ ist die Mehrheit der Wohnbestände der „mittleren Wohnlage“ bzw. der „mittleren Wohnlage mit Lärm“ zugeordnet. Dieser Status hat sich im Untersuchungszeitraum von 2020 bis 2024 nur geringfügig verändert.
- Etwa 86 % der Wohnungen weisen einen Modernisierungsspielraum zwischen aktueller Bestandsmiete und Angebotsmietniveau auf, nur rund 14 % der Haushalte zahlen bereits Mieten über 13,91 €/m² nettokalt, was auf einen insgesamt hohen Aufwertungsdruck im Gebiet hinweist.

- Das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ weist über den Zeitraum von 2020-2024 eine leicht unterdurchschnittliche Quote von Umwandlungen und eine überdurchschnittlich hohe Wohnungsverkaufsquote auf. Dies lässt auf ein wohnungswirtschaftliches Interesse schließen, den Wohnraum im Gebiet in lukrative Eigentumswohnungen umzuwandeln, wodurch dem lokalen Wohnungsmarkt langfristig (preisgünstige) Mietwohnungen entzogen werden.

III. Verdrängungsgefährdung

Tabelle 129: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Mierendorff-Insel		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	15,1	64,2	20,6
Vg2	Mietbelastung	49,4	29,2	21,3
Vg3	Haushalte nach Anzahl Kinder	6,0	6,8	87,2
Vg4	Berufbildungsabschluss	15,0	26,0	59,0
Vg5	Anteil Senior*innen	3,6	5,7	5,3
Vg6	Personen nach Herkunft	28,6	20,6	50,8
Zusammenfassung Verdrängungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		25,6	34,5	40,5

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

In der Zusammenschau der Indikatorenanalyse in Kapitel 4.3.3 besteht für weite Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung eine durch Verteuerung des Wohnungsbestands oder die Exmittierung nach Umwandlung verursachte erhebliche Verdrängungsgefährdung. Dies betrifft insbesondere:

- Personen mit Migrationsgeschichte oder ausländischer Staatsangehörigkeit. Diese entsprechen zu rund 60 % der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ und sind von einer besonderen Verdrängungsgefahr betroffen, da sie auf dem Wohnungsmarkt nachweislich Diskriminierung ausgesetzt sind¹²³ und es im Verdrängungsfall schwerer haben, Ersatzwohnraum zu finden.
- Haushalte mit Kindern oder Jugendlichen unter 18 Jahren, welche zu einem Anteil von rund 12 % in der Gebietsbevölkerung vertreten sind. Diese Haushalte sind oft weniger mobil und finden nur erschwert eine alternative Wohnung.
- Alleinerziehende mit Kindern oder Jugendlichen unter 18 Jahren, anteilig rund 4 % der Haushalt im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“. Sie haben eine erhöhte Verdrängungsgefahr, da sie häufig weniger flexibel auf Mietsteigerungen reagieren können.
- Personen ohne Berufsqualifikation, welche 15 % der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ stellen. Personen ohne einen berufsqualifizierenden Abschluss haben meist geringere Einkommen und weniger Möglichkeiten, aufsteigende Mietpreise zu reagieren.
- Einkommensschwache Haushalte, welche rund 15 % der Gebietsbevölkerung ausmachen. Diese Haushalte verfügen über ein Einkommen, welches weniger als 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens entspricht und sich somit unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet. Diese Haushalte sind besonders gefährdet.

¹²³ Vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

- Ältere Menschen über 65 Jahre, welche gemäß der Haushaltsbefragung ca. 11 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ entsprechen. Diese Gruppe hat eine höhere Verdrängungsgefahr, da sie oft weniger mobil ist und stärker auf ihr soziales Umfeld angewiesen ist.
- Haushalte mit hoher Mietbelastung:
 - 49 % der Haushalte zahlen bereits mehr als 30 % ihres Einkommens für Miete und sind daher besonders gefährdet.
 - 25 % der Haushalte haben eine Mietbelastung von mehr als 40 %, was ihre Verdrängungsgefahr weiter erhöht.
- Haushalte mit sehr geringer finanzieller Restkapazität nach Abzug der Miete: Haushalte mit sehr geringem Restäquivalenzeinkommen (unterhalb des 20. Perzentils) haben kaum Spielraum, um Mietsteigerungen zu begegnen. Das Restäquivalenzeinkommen für diese Haushalte beträgt nur 627 €.

IV. Gebietsbindung

Tabelle 130: Übersicht Gebietsbindung

Indikatoren Gebietsbindung Mierendorff-Insel		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Haushalte, die auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind	6,3		93,7
Gb2	Haushalte, die sich ehrenamtlich engagieren	18,6		81,4
Gb3	Wohndauer der Haushalte	54,0	18,4	27,6
Gb4	Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote	8,8		91,2
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	79,9		20,1
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		31,5	13,7	55,0

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026, Haushaltsbefragung 2025

Durch die Untersuchung kann ebenfalls nachgewiesen werden, dass die Gebietsbevölkerung eine enge Bindung an das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ aufweist. Diese begründet sich vor allem durch:

- Rund 6 % der Haushalte, welche auf die Nachbarschaftshilfe in ihrem Wohngebiet angewiesen sind und weitere 19 % der Haushalte, die sich ehrenamtlich engagieren, sodass durch eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung mit nicht kompensierbaren Veränderungen im sozialen Gefüge des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ zu rechnen ist.
- Rund 58 % der Haushalte wohnen seit mehr als 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ und weisen somit grundsätzlich eine enge Verwurzelung mit dem Wohngebiet auf.
- Im Durchschnitt finden 53 % der befragten Haushalte die sozialen Infrastrukturangebote im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ wichtig. Rund 9 % der befragten Haushalte geben darüber hinaus an, auf die Infrastrukturangeboten im Gebiet angewiesen zu sein.
- Eine sehr geringe Umzugsabsicht der ansässigen Haushalte, was auf rund 80 % der befragten Haushalte zutrifft und auf eine hohe Verbundenheit mit dem aktuellen Wohngebiet schließen lässt. Rund 29 % der befragten Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ begründen ihre Umzugsabsicht mit der Verteuerung von Wohnraum, was als indirekter Nachweis für Verdrängungsprozesse im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ gewertet werden kann.

V. Übersicht zur Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen

Tabelle 131: Bewertung der zentralen Untersuchungsergebnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	✓	• Investitionsanreize vorrangig für privaten Wohnungsbestand, kommunale Wohnungsbestände mit eingeschränkten Investitionsanreizen, • bauliche Aufwertungspotenziale u.a. Erneuerung Fenster und Sanitäranlagen, • energetisches Modernisierungspotenzial (Heizung, Fassadendämmung) vorhanden, • Potenzial für Zusammenlegung von Kleinwohnungen/Teilung von Großwohnungen durch Grundrissänderungen.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Steuerung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen: Versagung von Modernisierungsmaßnahmen, die über Mindestanforderungen des GEG hinausgehen und Reduktion auf diese.</i> • <i>Steuerung von nachholenden Sanierungsmaßnahmen gemäß bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands,</i> • <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung) durch Versagung von Grundrissänderungen (Teilung/Zusammenlegung), Abriss von Wohnraum oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen¹²⁴.</i> • <i>kostenlose Mieter*innenberatung</i>
Aufwertungs- druck	✓	Der hohe Aufwertungsdruck leitet sich durch folgende Merkmale ab: • überdurchschnittliches Verkaufsgeschehen in privatem Wohnungsbestand, • Mietsteigerungen durch Modernisierungstätigkeiten, • überdurchschnittliche Angebotsmietsteigerungen, • Bestandsmieten auf Niveau des Berliner Mietspiegels, • in rund 86 % des Wohnungsbestands Modernisierungsspielraum nachweisbar.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		• <i>Begrenzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und folglich auch eine Begrenzung von deren Umlage auf die Mietkosten,</i> • <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung) durch Steuerung von Umwandlungsaktivitäten (derzeit Regelung über § 250 BauGB),</i> • <i>Einhaltung der 7 Jahres-Frist zum Wohnungskauf durch Mieter*innen im Falle von Wohnungsumwandlungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB,</i> • <i>bezirkliche kostenlose Mieterberatung bei Eigenbedarfskündigungen, Wohnungsumwandlungen oder Modernisierungsankündigungen.</i>
Verdrängungs- potenzial	✓	Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen: • 49 % der Bewohnerschaft aufgrund bereits hoher Mietbelastung von mehr als 30 % besonders verdrängungsgefährdet, • 15 % der Bewohnerschaft sind armutsgefährdet und folglich besonders verdrängungsgefährdet, • geringe Einkommen besonders bei Alleinerziehenden und Senior*innen-Haushalten, • hoher Anteil ausländischer Staatsangehöriger bzw. Personen mit Migrationsgeschichte, welche aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt besonders Verdrängungsprozessen ausgesetzt sind.

¹²⁴ Aktuell Versagung durch Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB möglich. Diese wurde am 13. März 2025 zuletzt für weitere fünf Jahre verlängert. Die Verordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus (<https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/umwandlungsverordnung>).

Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	• <i>Erhalt der Wohnungsstruktur (Eigentum vs. Mietwohnung/Wohnungsschlüssel) durch Versagung von Grundrissänderungen (Teilung/Zusammenlegung),</i> • <i>Begrenzung von Sanierungs- und Modernisierungumlagen auf die Mietkosten zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums,</i> • <i>Bezirkliche kostenlose Mieterberatung zum Schutz vor Verdrängungsprozessen durch Eigenbedarfskündigungen, Wohnungsumwandlungen oder Modernisierungsarbeiten.</i>
Gebietsbindung	 Die hohe Gebietsbindung ist auf folgende Merkmale zurückzuführen: • Haushalte mit enger Nachbarschaftsbindung durch ehrenamtliches Engagement, oder Angewiesenheit auf Nachbarschaftshilfe, • Rund 58 % und somit mehr als die Hälfte der Gebietsbevölkerung zählt zur „Stammbevölkerung“ mit langer Wohndauer von mehr als 10 Jahren und ist eng mit Gebiet verbunden, • lediglich 20 % der Haushalte mit Umzugsabsicht.
Steuerungswirkung durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	• <i>Erhaltung aufgebauter Nachbarschaftsnetzwerke und sozialer Strukturen durch Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung,</i> • <i>Aufrechterhaltung der Nachfrage nach lokalen sozialen Infrastruktureinrichtungen durch Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.</i>

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2026

In der Nachuntersuchung des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ konnten somit die Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung, ein bauliches Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck und eine Gebietsbindung, nachgewiesen werden. Es besteht weiterhin ein umfangreiches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem hohen Aufwertungsdruck und einem relevanten Umfang einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung. Die vorhandene soziale Infrastruktur deckt aktuell in vielen Bereichen den gebietsspezifischen Bedarf. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung bspw. durch den Wegzug von Familien zieht Veränderungen in den Kapazitäten nach sich. Die zu erwartenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichtfortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung werden daher als hinreichend bewertet, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Kapitel 4.3.7.2) auszulösen.

4.3.7.2 Negative städtebauliche Folgewirkungen

Verlust der bedarfsgerechten Versorgung mit sozialen Infrastrukturangeboten: Wie aus Kapitel 4.2 zur sozialen Infrastruktur hervorgeht, bestehen in der Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ bereits Defizite. Sowohl die Infrastrukturarten Jugendfreizeiteinrichtungen und Bibliotheken wie auch Grünflächen sowie gedeckte und ungedeckte Sportanlagen weisen bereits aktuell Defizite in der Versorgung der Bevölkerung auf. Bei einer zusätzlichen Verdrängung der vor Ort wohnenden Bevölkerung und einem anhaltenden Zuzug von Familien mit Kindern sind die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nicht mehr adäquat für die Versorgung der Gebietsbevölkerung. Es sind somit bei einer Veränderung der Gebietsbevölkerung Anpassungsinvestitionen nötig, um eine Minder- oder Mehrauslastung der verschiedenen sozialen Infrastruktureinrichtungen auszugleichen.

Verlust leistbaren Wohnraums: Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Gesamtstadt und den Angebotsmietsteigerungen in den vergangenen Jahren insbesondere bei Neuvermietungen, stehen inzwischen aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen vor der Herausforderung, sich bei verdrängungsinduziertem Wohnungswechsel mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Verstärkung von Segregationsprozessen¹²⁵ und städtebauliche Nachteile für die Umgebung: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde nachgewiesen, dass gesamtstädtische Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Gebiet zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

Verlust der sozialen Mischung: Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich Haushaltsform, Alter, Herkunft, Einkommen, Bildungsstand sowie Wohndauer geprägt. Die Vermeidung einer Steuerung von baulichen Aufwertungsprozessen, verstärkt Verdrängungsprozesse und zieht nachhaltige Veränderungen der soziodemografischen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung nach sich.

Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen: Die Gebietsbindung und der Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere, beispielsweise zur Entwicklung von Selbsthilfepotenzialen auswirken.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnraumbelegung: Das Untersuchungsgebiet ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel gekennzeichnet, welcher Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Derzeit ist der Wohnungsbestand weitgehend bedarfsgerecht belegt¹²⁶ und somit schützenswert. Eine Veränderung des gegenwärtigen Wohnungsangebots sowie der Wohnungsgrößen würde andere Haushaltsgrößen sowie andere Haushaltstypen anziehen, sodass eine Veränderung der Passgenauigkeit zwischen Wohnraum und Gebietsbevölkerung zu erwarten wäre.

4.3.7.3 Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung

Den hier dargestellten Untersuchungsergebnissen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ folgend, wird aus gutachterlicher Sicht kein Anlass gesehen, den räumlichen Geltungsbereich der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung zu ändern. Die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ erfolgt nach wie vor in einem Umriss, welcher gewährleistet, dass das Schutzziel der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht und die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung beachtet wird. Im Fokus steht dabei die räumliche Erfassung des Gebietscharakters und der Nachweis eines städtebaulichen Zusammenhangs.

4.3.7.4 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Da sich die Analyse zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung vorrangig auf Status-Daten bezieht, empfehlen wir die gesamte Untersuchungskulisse „Mierendorff-Insel“ im Hinblick auf in dieser Untersuchung hinzugezogene Indikatoren wiederholt bzw. fortlaufend zu prüfen. Auch wenn eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen durch eine potenzielle Verdrängung der derzeit gefährdeten Gebietsbevölkerung aus gutachterlicher Sicht in naher Zukunft (ca. fünf Jahre) nicht zu erwarten ist, schließt dies nicht aus, dass sich die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung auch kurzfristig ändern kann.¹²⁷ Wenn sich die Personengruppe der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung durch eine zunehmende Ausnutzung noch vorhandener

¹²⁵ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung, insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

¹²⁶ Definition einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung siehe S. 136, Fußnote 106.

¹²⁷ Die Überprüfung wird auch empfohlen, da sich in der amtlichen Statistik (z.B. dem „Monitoring Soziale Stadt“) noch nicht die Auswirkungen der Coronapandemie und des Angriffskriegs auf die Ukraine widerspiegeln.

Aufwertungspotenziale und einer damit einhergehenden Mietsteigerung merklich vergrößert, können daraus größere Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren. Dies sollte durch ein regelmäßiges Monitoring der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ beobachtet werden.

4.3.7.5 Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Für das soziale Erhaltungsgebiet "Mierendorff-Insel" ergibt sich eine Mietbelastungsschwelle von 443,00 € Nettokaltmiete¹²⁸. Ausgehend von der gebietsspezifischen Wohnfläche im Median von 49,7 m² entspricht dies einer Mietbelastungsschwelle von **8,91 €/m²**. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Schwelle nach Wohnungsgrößen differenziert. Die Anpassungswerte leiten sich aus den Differenzen zwischen der durchschnittlichen Quadratmetermiete aller Wohnungen und den jeweiligen Medianmieten der Wohnungen je Größenklasse ab. Damit wird berücksichtigt, dass die Mietniveaus im Bestand in den einzelnen Wohnungsgrößen unterschiedlich ausfallen.

Tabelle 132: Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Wohnungsgröße	Anpassungswert	Mietbelastungsschwelle
bis 40 m ²	+1,36 €	10,27 €/m ²
40 m ² bis unter 60 m ²	-0,02 €	8,89 €/m ²
60 m ² bis unter 90 m ²	-0,36 €	8,55 €/m ²
ab 90 m ²	-0,13 €	8,78 €/m ²
Gesamt	/	8,91 €/m ² .

Quelle: Haushaltsbefragung 2025, STERN GmbH

Die berechneten Mietbelastungsschwellen bilden die Mietobergrenzen, bei deren Überschreitung eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr als wahrscheinlich gilt. Sie dienen als Prüfmaßstab in der Genehmigungspraxis, um zu beurteilen, ob durch bauliche Maßnahmen oder Modernisierungsumlagen Mieten entstehen würden, die für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Medianwerts voraussichtlich nicht mehr tragbar sind.

¹²⁸ Berechnung gemäß Arbeitshilfe „Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten“, asum GmbH 2025.

5 Anhang

5.1 Literaturverzeichnis

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): gebietsspezifische Daten zur Bevölkerungsstatistik.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024): Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 2024.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024): Mikrozensus 2024.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): Zensusdaten 2022.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2011): Gebäude- und Wohnungszählung 2011.
- Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.
https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile&v=4. Letzter Zugriff: 24.06.2026.
- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (2026): Eigentumsstruktur und Erteilung von negativzeugnissen.
- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (2026): Antragsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten.
- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2023): SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, Fortschreibung 2020–22.
- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (2022): Bezirksregionenprofil 2022 – Bezirksregion Mierendorff
https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/team/datenkoordination/bzrp-t1-2022_05-mierendorffplatz.pdf?ts=1777900661.
- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (2022): Bezirksregionenprofil 2022– Bezirksregion Otto-Suhr-Allee Kantstraße. www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/region/bzr-06-1334595.php (22.06.2026).
- CBRE & Berlin Hyp (2025): Wohnmarktreport Berlin.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin (2024): Statistik zu Wohnungsverkäufen und Umwandlungen nach PLR von 2017 bis 2024.
- Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – 2 B 3.02 in: Beck Online – Die Datenbank.
- Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg: Urteil vom 03.03.2022 – OVG 2 A 21.19; in: Beck Online – Die Datenbank.
- Stadt Leipzig (2024): „Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?“
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024–2040. Kleinräumige Ergebnistabellen.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Monitoring Soziale Stadtentwicklung.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Sozialwohnungskataster der Bezirke 2020–2025.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2024): Berliner Mietspiegel 2024.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2023): *Förderatlas 2023. Kitaausbauprogramm*.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2023): Bericht über Kindertagesstättenentwicklungsplan: Umsetzung des Kindertagesstättenausbauprogramms, Bedarfsentwicklung und Fachkräfteausstattung in Kitas.

Stadt Berlin (2026): Umweltatlas Berlin. <https://www.berlin.de/umweltatlas/> (06.05.2026).

Statistisches Bundesamt (2023): Einkommen, Konsum und Lebensbedingungen – Äquivalenzeinkommen. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/aequivalenzeinkommen.html>. Letzter Zugriff: 24.06.2026.

VALUE Marktdatenbank (2025): Daten zu Angebotsmieten

Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 17.10.2001 – 19 A 234.00, in: Beck Online – Die Datenbank.

5.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungskulisse mit den drei sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	8
Abbildung 2: Gebietsumriss soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	24
Abbildung 3: Baualter im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	25
Abbildung 4: Denkmalschutz im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	26
Abbildung 5: Wohnblöcke zur Datenerhebung mittels Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	26
Abbildung 6: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	27
Abbildung 7: Indikatorenübersicht Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	31
Abbildung 8: Baualter der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	32
Abbildung 9: Wohnungsschlüssel im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	33
Abbildung 10: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung - Fassadenzustand	38
Abbildung 11: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung - Fassadendämmung	39
Abbildung 12: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung - Fensterzustand	39
Abbildung 13: Verteilung Mietkosten (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	44
Abbildung 14: Anteil der Umwandlungen (2020-2024) am Wohnungsbestand in Prozent %	46
Abbildung 15: Anteil der Wohnungsverkäufe (2020-2024) am Wohnungsbestand in Prozent %	47
Abbildung 16: Modernisierungsspielraum im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	48
Abbildung 17: Verteilung Haushaltseinkommen (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	53
Abbildung 18: Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	54
Abbildung 19: Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	55
Abbildung 20: Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zwischen den Jahren 2020 und 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	59
Abbildung 21: Indikatorenübersicht zur Analyse der Gebietsbindung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	60
Abbildung 22: Wohndauer der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	62
Abbildung 23: Gründe für die Wohnortwahl	63
Abbildung 24: Vergleich ausgewählter Kennwerte – soziales Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	66
Abbildung 25: Übersicht Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	67
Abbildung 26: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung	69
Abbildung 27: Übersicht Gebietsbindung	71
Abbildung 28: Gebietsumriss soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	76
Abbildung 29: Denkmalschutz im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	77
Abbildung 30: Soziale Infrastruktur im soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	79
Abbildung 31: Indikatorenübersicht Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	83
Abbildung 32: Baualter der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	84
Abbildung 33: Wohnungsschlüssel im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“, Angabe in %	85
Abbildung 34: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fassadenzustand	90
Abbildung 35: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fassadendämmung	91
Abbildung 36: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fensterzustand	91
Abbildung 37: Verteilung Mietkosten (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	96
Abbildung 38: Anteil der Umwandlungen (2020-2024) am Wohnungsbestand	98
Abbildung 39: Anteil der Wohnungsverkäufe (2020-2024) am Wohnungsbestand	99
Abbildung 40: Modernisierungsspielraum im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	100
Abbildung 41: Verteilung Haushaltseinkommen (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	105
Abbildung 42: Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	106
Abbildung 43: Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	107
Abbildung 44: Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zwischen den Jahren 2020 und 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	111
Abbildung 45: Indikatorenübersicht zur Analyse der Gebietsbindung	112
Abbildung 46: Gründe für die Wohnortwahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	114

Abbildung 47: Vergleich ausgewählter Kennwerte – soziales Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	118
Abbildung 48: Übersicht Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“	119
Abbildung 49: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung.....	121
Abbildung 50: Übersicht Gebietsbindung.....	122

5.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner*innen und Wohneinheiten in den sozialen Erhaltungsgebieten	7
Tabelle 2: Übersicht Indikatorencluster	10
Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial	11
Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck	13
Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung	14
Tabelle 6: Indikatoren im Cluster Verdrängungsdruck	15
Tabelle 7: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	16
Tabelle 8: Gewichtung innerhalb des Indikatorenclusters Aufwertungspotenzial	17
Tabelle 9: Gewichtung innerhalb des Indikatorenclusters Verdrängungsgefährdung	18
Tabelle 10: Gewichtung innerhalb des Indikatorenclusters Gebietsbindung	18
Tabelle 11: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2025	19
Tabelle 12: Erzielte Stichprobe in Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik EMR nach Merkmal „Herkunft“ – vor Gewichtung	20
Tabelle 13: Stichprobe der Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik AfS nach Merkmal „Haushaltsgröße“ – vor Gewichtung	21
Tabelle 14: Stichprobe in Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik EMR nach Merkmal „Herkunft“ – nach Gewichtung	21
Tabelle 15: Stichprobe in Haushaltsbefragung in Abgleich mit Statistik EMR nach Merkmal „Haushaltsgröße“ – nach Gewichtung	22
Tabelle 16: Wohnraumbelegung in %	34
Tabelle 17: Wohnungsbelegung – Gegenüberstellung Haushaltsgröße-Wohnungsgröße in %	34
Tabelle 18: Wohnflächenverbrauch pro Person (in m ²)	34
Tabelle 19: Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	36
Tabelle 20: Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	37
Tabelle 21: Übersicht Indikatoren Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	40
Tabelle 22: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen in Prozent %	41
Tabelle 23: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ nach Jahren	42
Tabelle 24: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ nach Genehmigungskriterien	42
Tabelle 25: Gravierende Mängel im Wohnungsbestand in %	43
Tabelle 26: Verbesserungswünsche der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts in %	44
Tabelle 27: Gebietspezifischer Mietspiegel für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	45
Tabelle 28: Mietkosten nach Eigentumsstruktur	45
Tabelle 29: Mieterhöhungen und benannten Legitimierungsgründen in %	46
Tabelle 30: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	49
Tabelle 31: Herkunft der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	50
Tabelle 32: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	50
Tabelle 33: Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	51
Tabelle 34: Bildungsabschlüsse der Gebietsbevölkerung in %	52
Tabelle 35: Erwerbssituation/Stellung im Beruf der Gebietsbevölkerung in %	52
Tabelle 36: Aufschlüsselung Äquivalenzeinkommen und im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	54
Tabelle 37: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	54
Tabelle 38: Abgleich der Indikatoren aus dem Monitoring Soziale Infrastruktur für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“ in %	55
Tabelle 39: Mietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet sowie Referenzgebieten in %	56
Tabelle 40: Darstellung des Restäquivalenzeinkommens	56
Tabelle 41: Indikatorenausprägung Verdrängungsdruck	58
Tabelle 42: Bewertung und Nutzungsintensität der Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	61
Tabelle 43: Gegenüberstellung Stammbevölkerung vs. Neuzugezogene Haushalte	62

Tabelle 44: Gründe für einen geplanten Umzug im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	63
Tabelle 45: Bewertung der zentralen Untersuchungsergebnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	72
Tabelle 46: Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“	75
Tabelle 47: Wohnraumbelegung und durchschnittliche Wohnungsgrößen in %	85
Tabelle 48: Gegenüberstellung Haushaltsgröße und Wohnungsgröße - Wohnungsbelegung.....	86
Tabelle 49: Gegenüberstellung Haushaltsgröße und Zimmeranzahl & durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m ²)	86
Tabelle 50: Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %.....	88
Tabelle 51: Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %.....	89
Tabelle 52: Übersicht Indikatoren Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	92
Tabelle 53: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen in %	93
Tabelle 54: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nach Jahren	94
Tabelle 55: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ nach Genehmigungskriterien	94
Tabelle 56: Gravierende Mängel im Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebiets „Jungfernheide“ in %.....	95
Tabelle 57: Verbesserungswünsche der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts in %.....	95
Tabelle 58: gebietsspezifischer Mietspiegel für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	97
Tabelle 59: Mietkosten nach Eigentumsstruktur	97
Tabelle 60: Mieterhöhungen und benannten Legitimierungsgründen in %	98
Tabelle 61: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	101
Tabelle 62: Herkunft der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	102
Tabelle 63: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	102
Tabelle 64: Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	103
Tabelle 65: Bildungsabschluss der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %.....	104
Tabelle 66: Erwerbssituation/Stellung im Beruf der Gebietsbevölkerung in %.....	104
Tabelle 67: Aufschlüsselung Äquivalenzeinkommen und im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	105
Tabelle 68: Äquivalenzeinkommen aufgeschlüsselt nach Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	106
Tabelle 69: Abgleich der Indikatoren aus dem Monitoring Soziale Infrastruktur für das soziale Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %	107
Tabelle 70: Mietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet sowie Referenzgebieten in %	108
Tabelle 71: Darstellung des Restäquivalenzeinkommens.....	108
Tabelle 72: Indikatorenprägung Verdrängungsdruck.....	110
Tabelle 73: Gegenüberstellung Stammbevölkerung vs. Neuzugezogene Haushalte	113
Tabelle 74: Bewertung und Nutzungsintensität der Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %.....	115
Tabelle 75: Gründe für einen geplanten Umzug im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“ in %.....	115
Tabelle 76: Bewertung der zentralen Untersuchungsergebnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Jungfernheide“	123
Tabelle 77: Gebietsumriss soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	127
Tabelle 78: Baualter im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	128
Tabelle 79: Denkmalschutz im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	128
Tabelle 80: Wohnblöcke zur Datenerhebung mittels Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	129
Tabelle 81: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	130
Tabelle 82: Indikatorenübersicht Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	134
Tabelle 83: Baualter der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %.....	135
Tabelle 84: Wohnungsschlüssel im sozialen Erhaltungsgebiet Mierendorff-Insel, in %	136
Tabelle 85: Wohnraumbelegung u. durchschnittliche Wohnungsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	136
Tabelle 86: Gegenüberstellung Haushaltsgröße und Wohnungsgröße - Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße in %	137
Tabelle 87: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m ²)	137

Tabelle 88: Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands im Gebiet „Mierendorff-Insel“ in %	139
Tabelle 89: Eigentumsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	140
Tabelle 90: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fassadenzustand	141
Tabelle 91: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fassadendämmung	142
Tabelle 92: Einschätzung der Sanierungspotenziale gemäß der Ortsbegehung – Fensterzustand	142
Tabelle 93: Übersicht Indikatoren Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	143
Tabelle 94: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen in %	144
Tabelle 95: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ nach Jahren	145
Tabelle 96: Genehmigungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ nach Genehmigungskriterien	145
Tabelle 97: Gravierende Mängel im Wohnungsbestand in %	146
Tabelle 98: Verbesserungswünsche der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts in %	147
Tabelle 99: Verteilung Mietkosten (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	147
Tabelle 100: gebietsspezifischer Mietspiegel für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	148
Tabelle 101: Mietkosten nach Eigentumsstruktur	149
Tabelle 102: Mieterhöhungen und benannten Legitimierungsgründen in %	149
Tabelle 103: Anteil der Umwandlungen (2020-2024) am Wohnungsbestand	150
Tabelle 104: Anteil der Wohnungsverkäufe (2020-2024) am Wohnungsbestand	150
Tabelle 105: Modernisierungsspielraum im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	151
Tabelle 106: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	152
Tabelle 107: Herkunft der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	153
Tabelle 108: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	153
Tabelle 109: Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	154
Tabelle 110: Bildungsabschlüsse der Gebietsbevölkerung in %	155
Tabelle 111: Erwerbssituation/Stellung im Beruf der Gebietsbevölkerung in %	155
Tabelle 112: Verteilung Haushaltseinkommen (nettokalt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	156
Tabelle 113: Aufschlüsselung Äquivalenzeinkommen und im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	156
Tabelle 114: Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	157
Tabelle 115: Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	157
Tabelle 116: Abgleich der Indikatoren aus dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	158
Tabelle 117: Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	158
Tabelle 118: Mietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet sowie Referenzgebieten in %	159
Tabelle 119: Darstellung des Restäquivalenzeinkommens	159
Tabelle 120: Indikatorenprägung Verdrängungsdruck	161
Tabelle 121: Indikatorenübersicht zur Analyse der Gebietsbindung	163
Tabelle 122: Wohndauer der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	164
Tabelle 123: Gegenüberstellung Stammbevölkerung vs. neuzugezogene Haushalte	164
Tabelle 124: Gründe für die Wohnortwahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	165
Tabelle 125: Nutzungsintensität der Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld in %	166
Tabelle 126: Gründe für einen geplanten Umzug im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ in %	166
Tabelle 127: Vergleich ausgewählter Kennwerte – soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	169
Tabelle 128: Übersicht Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	170
Tabelle 129: Indikatorenübersicht Verdrängungsgefährdung	172
Tabelle 130: Übersicht Gebietsbindung	173
Tabelle 131: Bewertung der zentralen Untersuchungsergebnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	174
Tabelle 132: Mietbelastungsschwellen für das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“	177

Abkürzungsverzeichnis

ALG	Arbeitslosengeld
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HH	Haushalt
i. d. R.	in der Regel
Whg.	Wohnung